

OBRAZAC 3

Elektronski potpis vodećeg projektanta VESELIN NIKČEVIĆ POTPIS  Digitally signed by VESELIN NIKČEVIĆ POTPIS Date: 2026.09.12 08:38:00 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR ¹	LONČAR NIKOLA
OBJEKAT ²	STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA ³	Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA ⁵	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.
PROJEKTANT ⁶	ARHILINE doo Nikšić (Lic. UPI 09-332/25-5696/2)
ODGOVORNO LICE ⁷	Veselin Nikčević
VODEĆI PROJEKTANT ⁸	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁹	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh. (UPI 09-332/25-2389/2)
SARADNICI NA PROJEKTU ¹⁰	

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

S A D R Ž A J

IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
- RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE-LICENCA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA
- IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA

D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

D3. PROJEKTNİ ZADATAK

D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis

D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. SITUACIJA – šire okruženje parcele
2. SITUACIJA – položaj objekta na parceli R=1:200
3. SITUACIJA – parterno uređenje površina R=1:200
4. OSNOVA TEMELJA R=1:50
5. OSNOVA PRIZEMLJA R=1:50
6. OSNOVA SPRATA R=1:50
7. OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE R=1:50
8. IZGLED KROVA (peta fasada) R=1:50
9. PRESJEK A-A R=1:50
10. PRESJEK B-B R=1:50
11. PREDNJA FASADA (istočna) R=1:50
12. ZADNJA FASADA (zapadna) R=1:50
13. BOČNA FASADA (južna) R=1:50
14. BOČNA FASADA (sjeverna) R=1:50
15. 3D MODEL OBJEKTA

D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Zaključen dana 27.08.2026. između,

Naručioca: Lončar Nikole, (u daljem tekstu: Naručilac);
Ulica Filipa Lainovića b.b. Podgorica
JMB: 1109997290017

Projektanta: ARHILINE doo Nikšić, ad. Rudo Polje bb Nikšić, koga zastupa
direktor Veselin Nikčević (u daljem tekstu: Projektant);
PIB: 02986663

Član 1.

Naručilac ustupa, a Projektant se obavezuje da za Naručioca izvrši usluge izrade projektne dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta. Predmet ovog ugovora je Idejno arhitektonsko rješenje i Glavni projekat.

Član 2.

Projektna dokumentacija će biti izrađena u skladu sa projektnim zadatkom, Urbanističko – tehničkim uslovima, propisima i državnim standardima.

Član 3.

Rok za izradu projektne dokumentacije iznosi 60 radnih dana od dana potpisivanja Ugovora.

Član 4.

Ugovorne strane su se sporazumjele da se vrijednost radova iz člana 1. Ugovora, obračuna po ukupnoj bruto površini objekta prema dogovorenoj jediničnoj cjeni. Ugovorom je predviđeno da se izradi i Naručiocu preda 3 (tri) primjerka Idejnog rješenja u digitalnoj formi i 1 (jedan) štampani primjerak Glavnog projekta kao i 8 (osam) u digitalnoj formi.

Član 5.

U slučaju spora po ovom Ugovoru stranke potpisnice priznaju nadležnost Suda u Nikšiću, ukoliko prethodno ne mogu sporazumno da riješe spor.

Član 6.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

PROJEKTANT:
ARHILINE doo Nikšić



NARUČILAC:

Lončar Nikola
Ulica Filipa Lainovića b.b. Podgorica
JMB: 1109997290017





Dokument o registraciji

Izmjene: Statut, Osnivač, Izvršni direktor i Ovlašćeni zastupnik

Registarski broj 5 - 0693166 / 003

Datum registracije: 29.04.2014.

PIB: 02986663

Datum promjene podataka: 07.09.2020.

"ARHILINE" DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING D.O.O. NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: ARHILINE

Telefon:

eMail:

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 28.04.2014.

Datum donošenja Statuta: 28.04.2014. Datum promjene Statuta: 01.09.2020.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: RUDO POLJE BB. NIKŠIĆ

Adresa za prijem službene pošte: RUDO POLJE BB. NIKŠIĆ

Adresa sjedišta: RUDO POLJE BB. NIKŠIĆ

Pretežna djelatnost: 4110 Razrada građevinskih projekata

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE

Oblik svojine: Bez oznake svojine

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

VESELIN NIKČEVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

VESELIN NIKČEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

VESELIN NIKČEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-5696/2

Podgorica, 16.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „ARHILINE“ NIKŠIĆ, broj UPI 09-332/25-5696/1 od 01.10.2025. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), 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", br. 42/25 i 117/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „ARHILINE“ NIKŠIĆ, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-5696/1 od 01.10.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „ARHILINE“ NIKŠIĆ, pretežna djelatnost - 4110 - Razrada građevinskih projekata, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-2389/2 od 03.09.2025. godine, kojim je **Veselinu Nikčeviću, dipl. inženjer arhitekture - odsjek arhitektonsko-urbanistički**, 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 Veselinom Nikčevićem od 01.09.2020. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0693166 / 004.

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

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 i 117/25 od 15.10.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



POLISA - RAČUN POL-00326664

Zastupnik:	Kilibarda Tanja, 81-169		
Ugovarač			
Naziv	ARHILINE DOO	MB	02986663
Adresa	RUDO POLJE BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	19.01.2026 (24:00) - 19.01.2027 (24:00)	Period obračuna	19.01.2026 - 19.01.2027
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-5696/2, i licencu revidenta i stručnog nadzora izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-5695/2, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. Vrsta projektovanja: arhitektonsko Planirani godišnji prihod: 50.000€			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	ARHILINE DOO	MB	02986663
Adresa	RUDO POLJE BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Suma osiguranja			
Uloga		Način ugovaranja	
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	Iznos	
		200.000,00	
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
Obračun za predmet			
Premija	380,00		
Popust za jednokratno plaćanje premije	-38,00		
Komercijalni popust	-34,20		
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-30,78		
Ukupna premija bez poreza	277,02		
Porez na premiju	24,93		
Ukupna premija sa porezom	301,95		
Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju. Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja. Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24). Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti). Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)			

POLISA: POL-00326664

Datum štampe: 19.01.2026 12:41

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 1 od 2

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	277,02
Porez na premiju	24,93
Ukupna premija sa porezom	301,95
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:

M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 19.01.2026

POLISA: POL-00326664

Datum štampe: 19.01.2026 12:41

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
 Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 2 od 2



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-2389/2
Podgorica, 03.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikčević Veselina iz Nikšića, broj UPI 09-332/25-2389/1 od 02.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti 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, 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

Nikčević Veselinu, dipl. inženjeru arhitekture – odsjek arhitektonsko-urbanistički, iz Nikšića, izdaje se

L I C E N C A

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-2389/1 od 02.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikčević Veselin, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 101/2175-172/2 od 02.02.2018. godine, kojim se Nikčević Veselinu, dipl. inženjeru arhitekture – odsjek arhitektonsko-urbanistički, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3672 od 06.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 101/2175-172/2 od 02.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla 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", broj 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

NIKČEVIĆ VESELIN

IME I PREZIME

Nikšić

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
28.06.2004.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 26.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

ARHILINE d.o.o. Nikšić
Rudo Polje bb 81400 Nikšić
PIB 02986663
Tel/fax 067327807
e-mail arhiline.mne@gmail.com

Na osnovu Statuta društva i Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG 19/25), d o n o s i m

RJEŠENJE

O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA
ZA IZRADU DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti,
P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune

VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

ZA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ODREĐUJEM:

1. IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE:

-Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.

Nikšić, avgust 2026. god.

ARHILINE doo Nikšić,
Dir. Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.



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

OBJEKAT ¹	STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA ²	Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁴	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije, **IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE**, urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donesenim 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.

VESELIN NIKČEVIĆ POTPIS

Digitally signed by VESELIN NIKČEVIĆ
POTPIS
Date: 2026.09.12 08:37:23 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Veselin Nikčević

za projektanta odgovorno lice (ime)

(elektronski potpis odgovornog lica)

Nikšić, avgust 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

D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



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

Broj: 08-332/26 – 353/1
Podgorica, 10.03.2026.godine

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

1	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 („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva, izdaje :	
2	URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli 1134/8 KO: Donji Kokoti u okviru "N" – naselja, opšte planirano namjena površina u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica Izmjene i dopune i van granica GUR-a Podgorica.	
3	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.	
4	PODNOŠILAC ZAHTJEVA	LONČAR FILIP
5	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti prepis br.6397 KO: Donji Kokoti, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica dana 19.02.2026. godine, prostor katastarske parcele br. 1134/8 evidentiran je kao „livada 5.klase", površine 300m ² , neizgrađena. je i bez tereta i ograničenja.. Prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana su u prilogu ovih uslova. Zahtjev se odnosi na izdavanje UTU za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat.parceli br..1134 KO: Donji Kokoti.	
6	PLANIRANO STANJE Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana, Izmjene i dopune Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je na prostoru katastarske parcele br. 1134/8 KO: Donji Kokotii, shodno grafičkom prilogu iz PUP-a – "Plan namjena površina opšte kategorije". planirana namjena „N" – naselja, van granica GUR-a Podgorica. Takode, kat.parcele se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne razrade. .	

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).

Predmetna lokacija se nalazi u okviru zaštitne zone vodoizvorišta- 3 zona nadzora za koje je (karta br. 16. ID PUP-a I GUR-a PG smjernice i rezimi za zaštitu z.s ,kulture i prirodne bastine) navedeno:

ZONA 3

"Zona ograničenog režima zaštite (uža zona zaštite);

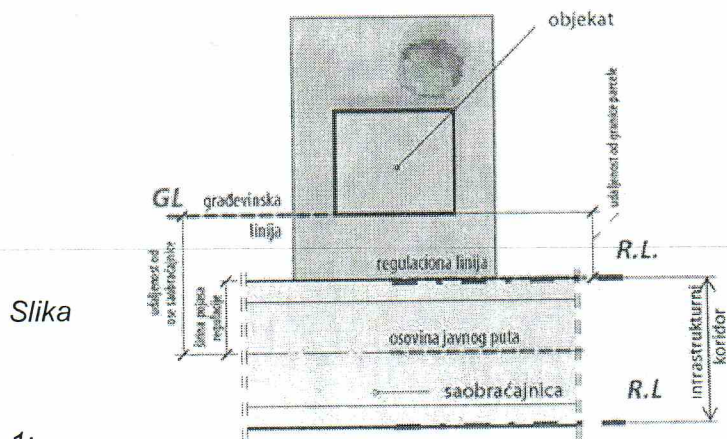
U III zoni zaštite zabranjeno je obavljanje aktivnosti kojim se mogu zagaditi vode izvorište, te. koje ne narušavaju osnovne prirodne vrijednosti zaštićenog područja (graf.prilog br.03).

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 dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- 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,
- se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- 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 riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).



1: Primjer "Regulaciona i građevinska linija", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma,

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.

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 (Iz)** i **Indeks izgrađenosti (li)**, 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.

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;

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;
- 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 njen površina ne ulazi u obračun BRGP;

7

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 istraživanjima 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.

8

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 kvalitete otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01).

Potrebno je sprovoditi sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

- sve objekte je potrebno priključiti na kanalizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/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

kvalitete otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanalizacioni sistem;

- zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe;
- vršiti kontrolu kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci;

Smjernice za zaštitu vazduha

- unapređenjem saobraćajne mreže (proširivanje i asfaltiranje ulica, preusmjeravanje saobraćajnih tokova i iznalaženje i realizacija arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica i objekata) smanjiće se 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;
- 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. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

- 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.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
10	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). 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%).
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	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.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	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 koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
	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).
	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je sastavni dio ovih uslova .
	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>.
	OSTALI USLOVI
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. <u>Napomena:</u> 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.
	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM 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° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 > Kd > 0,47
ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9° 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 aerizaciju, 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° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C.

Osunčanje, oblačnost i padavine

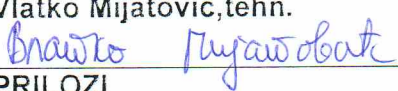
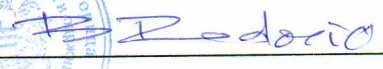
Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 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.

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).

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 vjetrova, sunca i kiše.

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
Oznaka parcele	Lokaciju čini KP 1134/8 KO: Donji Kokoti. 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 KP1134/8 KO:Donji Kokoti, po listu nepokretnosti je 300m ² .
planirani indeks zauzetosti	0,3
planirani indeks izgrađenosti	0,6
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom[m ²]	90m ²
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	180m ²
Maksimalna spratnost objekta	- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. 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 inspeksijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.	
OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA  Arh. Beti Radović, dipl.ing. Graf.prilozi: Vlatko Mijatović,tehn. 	  Arh. Beti Radović, dipl. Ing.
PRILOZI	
- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica. - Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - List nepokretnosti br.64 - Kopija plana	



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-10349/2026

Datum: 19.02.2026

KO: DONJI KOKOTI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-1530, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6397 - 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
1134	7		18 112	16/01/2026	DONJI KOKOTI	Livada 5. klase KUPOVINA		300	1.17
1134	8		18 112	16/01/2026	DONJI KOKOTI	Livada 5. klase KUPOVINA		300	1.17
								600	2.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3003002290014 0	LONČAR DANKO FILIP UL.FILIPA LAINOVIĆA BB PODGORICA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1134	8			1	Livada 5. klase	16/01/2026 13:15	Doživotno plodouživanje DOŽIVOTNO PLODOUŽIVANJE U KORIST NIKOLE LONČARA

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-1530
Datum: 20.02.2026.



Katastarska opština: DONJI KOKOTI
Broj lista nepokretnosti: 6397
Broj plana: 18
Parcele: 1134/7, 1134/8

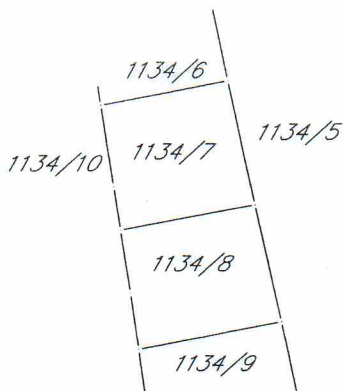
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
695
100
599
200
6

4
695
100
599
200
6



4
695
000
599
200
6

4
695
000
599
200
6

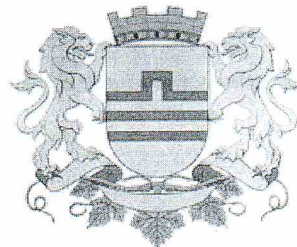


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

49

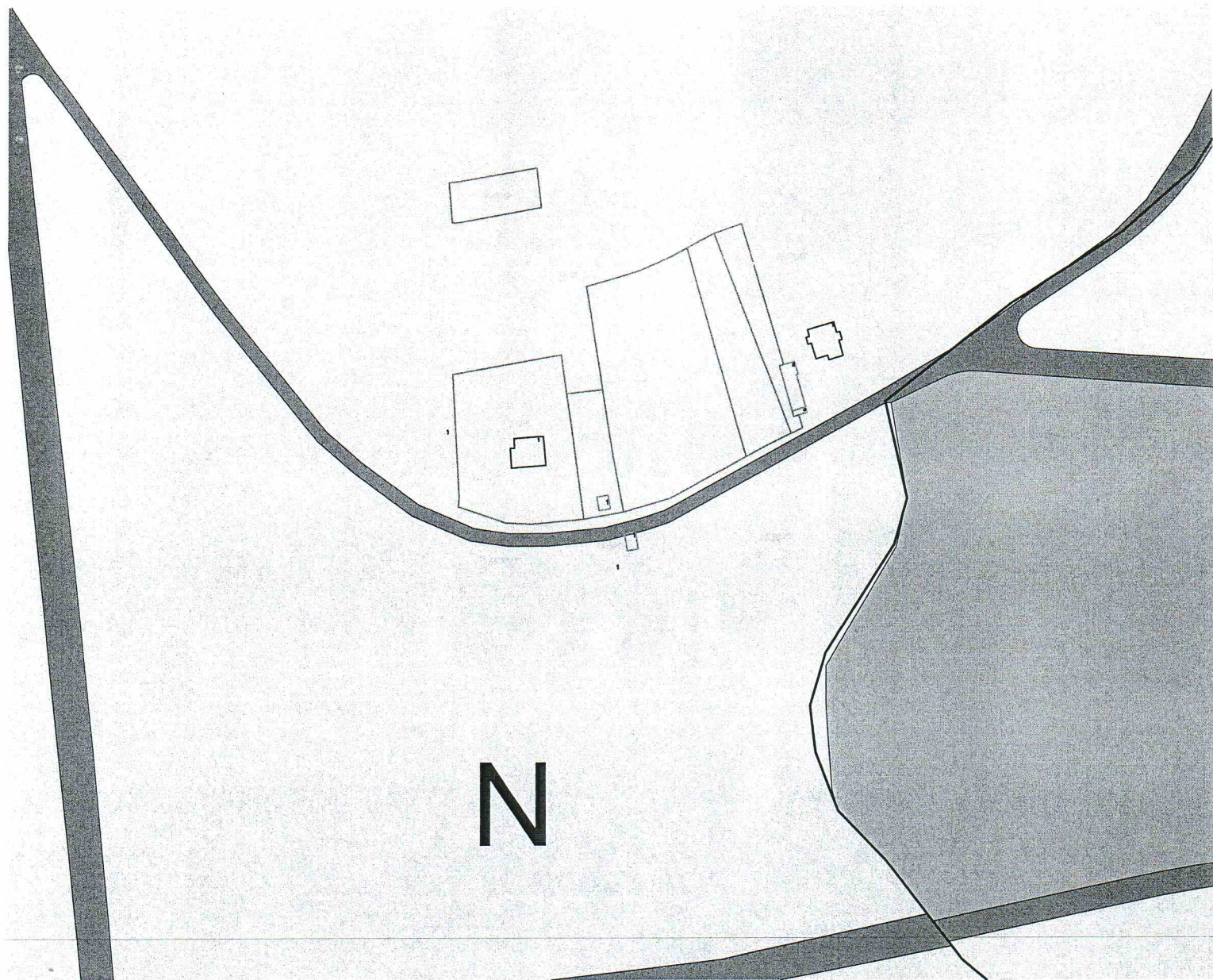
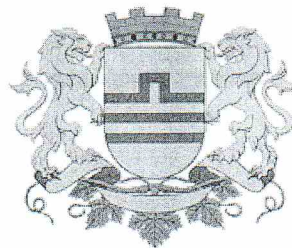
PODGORICA



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz PUP-a u Podgorici
Za katastarsku parceli 1134/8 KO Donji Kokoti

01

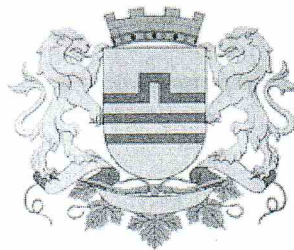


N-NASELJA

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a u Podgorici
Za katastarsku parceli 1134/8 KO Donji Kokoti

02

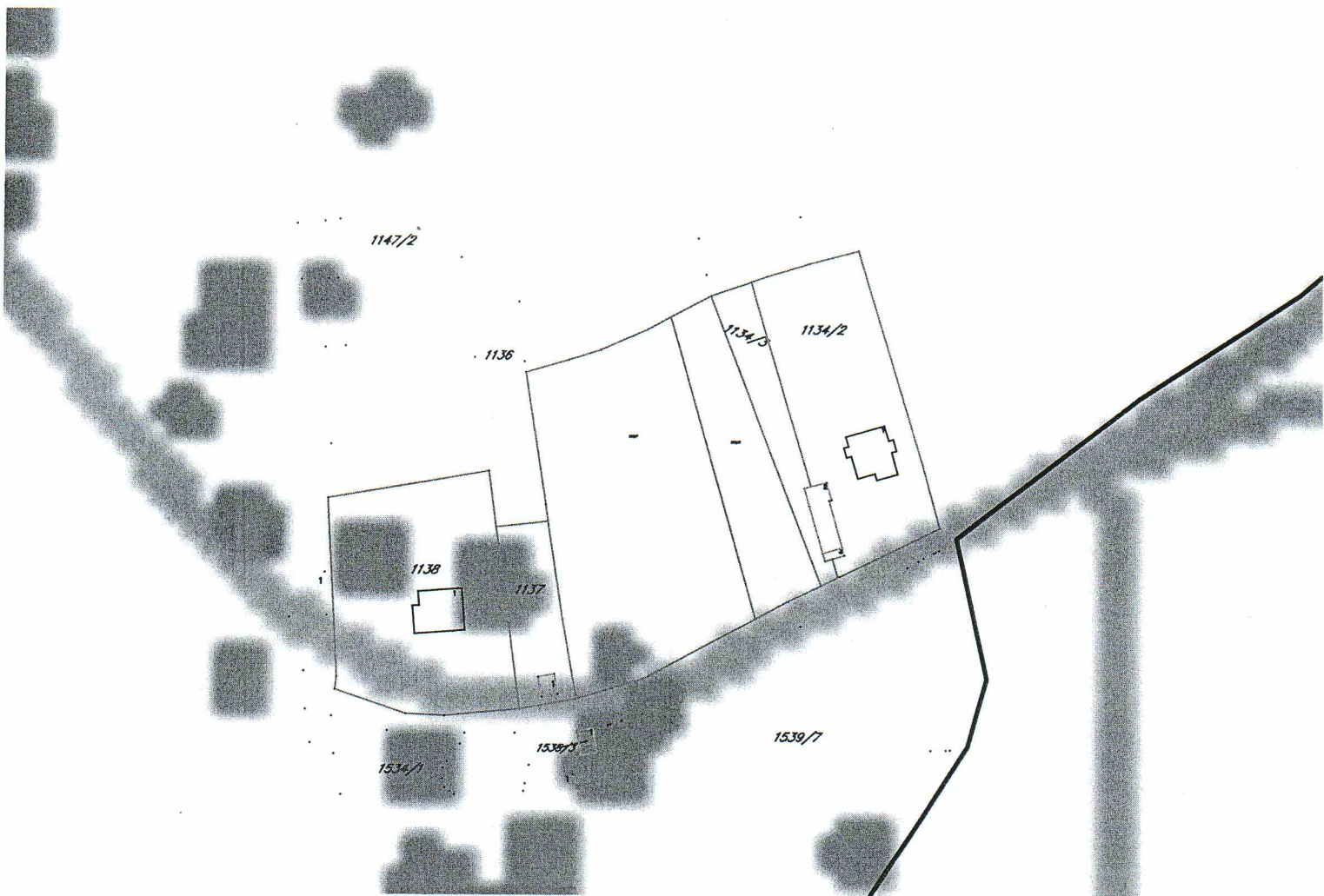
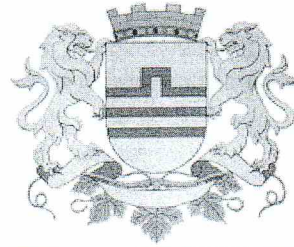


Zaštitna područja vodoizvorišta



Zona 3-

Zona nadzora (šira zona zaštite);
U III zoni zaštite zabranjeno je obavljanje aktivnosti kojima se mogu zagaditi vode izvorišta, naročito privredne i druge aktivnosti kojima se narušava prirodni režim prihranjivanja podzemnih voda izvorišta, ukoliko se posebnim mjerama ne osigura vještačko prihranjivanje u količini dovoljnoj za nadoknađivanje izgubljene količine; ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda; odlaganje otpada, osim odlaganja na sanitarne deponije; - građenje saobraćajnica bez sistema kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda; izgradnja industrijskih i drugih objekata čije otpadne vode i druge otpadne materije iz tehnološkog procesa proizvodnje mogu zagaditi izvorište; skladištenje nafte i naftnih derivata; skladištenje radioaktivnih i hemijskih materija; izgradnja groblja, odnosno proširenje postojećeg; - druge aktivnosti za koje se utvrdi da mogu imati negativne posljedice na karstno izvorište.



Legenda, R=1:250

- Detalj

Asfalt

Betonska rigola

Betonska površina - trotoar

Ivičnjak - ivična traka

Makadamska površina

Odbojna ograda

Zemljani kanal

Žičana ograda

Betonska ograda

Metalna ograda

Betonski zid

Kameni zid

Stijene

Stepenice

Objekti

Optički kabal

Vodena površina

Most

Propust

Elektro mreža

Građevinska linija

Urbanistička parcela

Katastarska parcela

Granica vlasništva / korišćenja

PTT saht

PTT ormarić

Betonski stub za struju

Saobraćajni znaci

Kilometar stub

Tačka operativnog poligona

Hidrant

Česma

Slivnik

Saht

Fekalni saht

Listopadno drvo

Zimzeleno drvo

Rasvjeta

Jarbol

KOORDINATE KATASTARSKE PARCELE		
BR.	X	Y
4	4695036.3564	6599185.9693
5	4695039.7337	6599203.9781
6	4695024.1637	6599207.4360
7	4695020.5898	6599188.3788

KOORDINATE OPERATIVNOG POLIGONA				
BR.	Y	X	Z	VRSTA BILJEGE
1	6599237.0990	4695007.5110	24.708	ekser
2	6599215.4970	4694995.8910	24.553	ekser
3	6599193.0060	4694988.4090	24.591	ekser



OBRADJIVAC:
"GEOPROJEKT PERIŠIĆ" d.o.o.
za geodetske i projektantske usluge, gradjevinarstvo
Bulevar Mitra Bakica 124, Podgorica
tel/faks: +382 20 650 220; e-mail: gpp@t-com.me

INVESTITOR		
Lokacija: KATASTARSKA PARCELA BR. 1134/7, 1134/8 KO DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA		
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Dio tehničke dokumentacije:	OZN.PROJEKTA	RAZMJERA:
ARHITEKTURA		1:250
Prilog: GEODETSKA PODLOGA - postojeće stanje -	br. priloga	br. strane
	1	
Datum revizije i MP:		

Objekat:	
Autor projekta:	
Vodeći projektant:	
Odgovorni projektant:	
Msc. Nataša Blagojević, spec.sci geod. i geoinfor.	
Saradnici:	Dalibor Turović, geod. tehn. Aleksandar Perišić, geod. tehn.
Datum izrade i MP:	

2026.08.03
13:06:29 +02'00'

Jul 2026.



GEOPROJEKT PERIŠIĆ D.O.O. PODGORICA
Za izvođenje geodetskih i projektantskih radova i usluga
Adresa: Bulevar Mitra Bakica br.124, Podgorica
Mob. Tel: +382 67 618 499, +382 69 018 499
Tel/Fax: + 382 81 650 220, E-mail: gpp@t-com.me
PIB:02678870 PDV:30/31-07177-0 Br. Rač. : 530-14112-66

**IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE OGRANIZAJE O LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA
I PRILAZU**

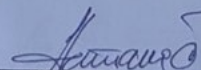
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA	KATASTARSKE PARCELE BR. 1134/8 KO DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA
INVESTITOR	LONČAR NIKOLA
PROJEKTANT:	„ARHILINE“ DOO NIKŠIĆ

IZJAVLJUJEM:

Na osnovu dostavljenog idejnog rješenja, UT uslova br.08-332/26-353/1 od 10.03.2026 godine kao i uvida u list nepokretnosti i geoportal Uprave za nekretnosti na dan 28.08.2026 godine dajemo izjavu da je objekat stanovanja investitora Lončar Nikola planiran na katastarskoj parceli br. 1134/8, LN 6397 KO Donji Kokoti, koja je u svojini Lončar D. Filipa sa zabilježbom u „G“ listu lista nepokretnosti - doživotno plodouživanje u korist Lončar Nikole.

Prilaz objektu planiran je preko katastarske parcele 1134/5, LN 5564, svojina Miranović Aleksa 1/1 do kat.parcele br. 1666 – nekategorisani putevi, LN 84, svojina Crna Gora, subj.raspol. Glavni Grad Podgorica.

Ugovorom o kupoprodaji br.642/2025 od 02.07.2025. godine, prodavac garantuje kupcu nesmetan prolaz – pješice i vozilima, preko kat.parcele br. 1134/5 a do katastarskih parcela br. 1134/7, 1134/8 KO Donji Kokoti.


(potpis odgovornog inženjera)



PODGORICA, 28.08.2026.

(mjesto i datum)

(potpis odgovornog lica)

Crna Gora
Notar Dragana Jovović
Podgorica
Ulica Vuka Karadžića, broj 17

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 02.07.2025. (drugog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine u 10,30 (deset i trideset) časova, pred notarem Draganom Jovović, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića, broj 17, pristupila su i obratila se zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, u formi notarskog zapisa sačinim i oni zaključe **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, sljedeća lica, i to: —

1) Aleksa Miranović, ime oca Veliša, rođen u Podgorici, dana 13.08.1950. (trinaestog avgusta hiljadu devet stotina pedesete) godine, **JMB 1308950210018**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, Donji Kokoti, Glavna ulica broj 2, državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi oženjen, po zanimanju penzioner, čiji identitet je utvđen na osnovu lične karte, broj I3765L474, izdate od MUP-a Crne Gore – PJ Podgorica, dana 09.07.2021. (devetog jula dvije hiljade dvadeset prve) godine, sa rokom važenja do dana 09.07.2061. (devetog jula dvije hiljade šezdeset prve) godine, kao prodavac nepokretnosti (u daljem tekstu: **Prodavac**) i —

2) Vinka Miranović, ime oca Gavriilo, rođena u Podgorici, dana 13.11.1963. (trinaestog novembra hiljadu devet stotina šezdeset treće) godine, **JMB 1311963215222**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, Donji Kokoti, Glavna ulica broj 2, državljanica Crne Gore, po sopstvenoj izjavi udata- supruga Prodavca, po zanimanju knjigovođa, čiji identitet je utvđen na osnovu lične karte, broj I19459Z25, izdate od MUP-a Crne Gore – PJ Podgorica, dana 15.11.2023. (petnaestog novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, sa rokom važenja do dana 15.11.2033. (petnaestog novembra dvije hiljade trideset treće) godine, kao supruga prodavca nepokretnosti (u daljem tekstu: **Supruga prodavca nepokretnosti**) i —

3) Filip Lončar, ime oca Danko, rođen u Pljevljima, dana 30.03.2002. (tridesetog marta dvije hiljade druge) godine, **JMB 3003002290014**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, Ulica Filipa Lainovića bez broja, državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi oženjen, po zanimanju konobar, čiji identitet je utvđen na osnovu lične karte, broj I12822Z75, izdate od MUP-a Crne Gore – PJ Podgorica, dana 05.06.2024. (petog juna dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sa rokom važenja do dana 05.06.2034. (petog juna dvije hiljade trideset četvrte) godine, kao kupac nepokretnosti (u daljem tekstu: **Kupac**); —

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

U daljem tekstu notarskog zapisa Ugovora o prodaji nepokretnosti, Prodavac i Kupac, nazivaju se zajedničkim imenom i Ugovorne strane. —

Prethodne napomene

Stranke su Notaru prezentirale sljedeće isprave i to: —

a) List nepokretnosti 5564 - Izvod, KO Donji Kokoti, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-25262/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 02.07.2025. (drugog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu evidentirane su nepokretnosti koje su predmet pravnog posla kao: —

- parcela broj 1134/7, potes Donji Kokoti, po načinu korišćenja livada 5. klase, površine 300 kvm i —

- parcela broj 1134/8, potes Donji Kokoti, po načinu korišćenja livada 5. klase, površine 300 kvm, sve svojina Prodavca u obimu prava od 1/1. —

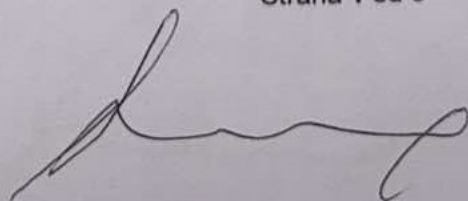
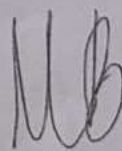
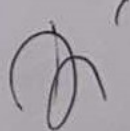
U „G“ dijelu lista na nepokretnosti nijesu evidentirani tereti i ograničenja. —

b) Izjava Kupca o prijeklu novca; —

c) Lične isprave Prodavca, Supruga Prodavca i Kupca. —

izvorniku prezentirane isprave, uz saglasnost stranaka na koje se odnose, u fotokopiji sačinjenoj od strane Notara, prilažu se izvorniku notarskog zapisa. Notar je prethodno utvrdio istovjetnost fotokopija akata sa njihovim izvornikom. —

F.L.

Stranke su pred Notarom izjavile da su postigle saglasnost volja da, u formi notarskog zapisa, zaključe Ugovor o prodaji nepokretnosti, koji za predmet će imati prodaju nepokretnosti evidentirane po prezentiranom listu nepokretnosti, a sve pod uslovima i na način kako to dalje izjave.

Notar je stranke poučio zakonskom statusu zajedničke imovine supružnika, te da bi ako se radi o takvoj imovini bila potrebna pravno valjana saglasnost supruge Prodavca, koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Prodavac izjavljuje da predmetne nepokretnosti su njegova posebna imovina stečena nasljeđem, međutim o istom nije u mogućnosti da prezentira dokaz, zbog čega u pravnom poslu učestvuje i njegova supruga kako bi isto potvrdila i sa istim se saglasila, a Kupac izjavljuje da je oženjen i da predmetna nepokretnost će biti njegova posebna imovina.

Notar je stranke upozorava da podaci o nepokretnosti koja je predmet ugovora su prenijeti iz lista nepokretnosti koji je izdala Uprava za nekretnine, a koji je elektronskim putem preuzet od strane ovog notara na dan sačinjavanja notarskog zapisa, te da shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim.

Notar je stranke upozorio na opasnost od neslaganja katastarskih podataka i podataka na terenu, te da bi bilo uputno i cjelishodno da, prije preduzimanja pravnog posla, su izvršile geodetsko - katastarsku identifikaciju nepokretnosti koje su predmet prodaje i upoređenje katastarskih podataka i podataka na terenu, međutim stranke izjavljuju da, su prije obraćanja Notara izvršile geodetsko - katastarsku identifikaciju predmetne nepokretnosti, i da preuzimaju sve rizike i odgovornosti po tom osnovu.

Notar je stranke upoznao sa odredbama:

- Zakona o obligacionim odnosima, koje se odnose na ugovore o prodaji;
- Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, koje se odnose na pravo svojine na nepokretnostima;
- Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, koje se odnose na upis prava svojine na nepokretnostima;
- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koje se odnose na izgradnju i upotrebu objekata, i

- Zakona o održavanju stambenih zgrada, koje se odnose na održavanje stambenih zgrada.

Notar stranke upozorava na odredbe člana 65 Zakona o sprečavanju novca i finansiranja terorizma kao i na ograničenja u poslovanju sa gotovim novcem određena tim propisom, na što stranke izjavljuju da upozorenja notara shvataju i razumiju, da navedena ograničenja ne odnose se na njih te inisistiraju na zaključenju pravnog posla na način kako su to ugovorili a notara oslobađaju svake odgovornosti po tom osnovu.

Stranke pred Notarom izjavljuju da predmet prodaje, uslove prodaje i prodajnu cijenu i plaćanje iste su usaglasile prije obraćanja Notaru.

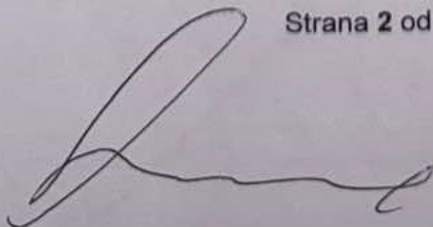
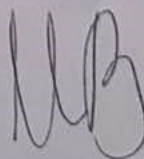
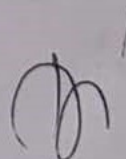
Notar je stranke poučio da bi bilo uputno da prije preduzimanja pravnog posla, su pribavile uvjerenja nadležnih poreskih organa, da su izmirene sve poreske obaveze koje se odnose na nepokretnosti koje su predmet prodaje i Prodavca kao vlasnika, kako ne bi došlo do upisa zakonske hipoteke na predmetnim nepokretnostima zbog neplaćenih poreza, ali stranke izjavljuju da su postigle saglasnost volja da pravni posao preduzmu bez pribavljanja istih.

Notar je stranke upozorio da notarski zapis se sačinjava na osnovu isprava i izjava koje su one prezentirale i dale Notaru te da odgovaraju i snose rizik za vjerodostojnost i tačnost istih i ishod pravnog posla po tom osnovu, nakon čega stranke izjavljuju da su to razumjele, te da prihvataju odgovornost i rizike za isto a Notara oslobađaju odgovornosti po tom osnovu.

Nakon što je Notar ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka, poučio ih pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje pravnog posla, kao i to da se nepokretnosti koje su predmet pravnog posla nalaze na službenom području Notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju volju da zaključe,

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

F.L.

1. Predmet

1.1. Predmet Ugovora o prodaji nepokretnosti (u daljem tekstu: **Ugovor**) je prodaja nepokretnosti koje, u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, evidentirane su po „A“ dijelu Lista nepokretnosti 5564, KO Donji Kokoti, kao :

- parcela broj 1134/7, potes Donji Kokoti, po načinu korišćenja livada 5. klase, površine 300 kvm

i
- parcela broj 1134/8, potes Donji Kokoti, po načinu korišćenja livada 5. klase, površine 300 kvm, sve svojina Prodavca u obimu prava od 1/1, bez tereta i ograničenja.

1.2. Prodavac Kupcu garantuje nesmetani prolaz – prilaz pješice i vozilima, do nepokretnosti iz tačke 1.1. Ugovora, preko parcele 1134/5, KO Donji Kokoti, svojina Prodavca u obimu prava od 1/1.

2. Prodaja

2.1. Prodavac se obavezuje da svoje pravo svojine u obimu od 1/1, na nepokretnosti iz tačke 1.1. Ugovora, prenese uz naknadu na Kupca, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati prodajnu cijenu iz tačke 3.1. Ugovora.

2.2. Supruga prodavca izjavljuje da je sa pravnim poslom saglasna i odobrava ga.

3. Cijena

3.1. Prodajna cijena nepokretnosti iz tačke 1.1. Ugovora, iznosi 10.000,00 (deset hiljada i 00/100) eura.

3.2. Ugovoreni iznos prodajne cijene iz tačke 3.1. Ugovora, isplaćen je Prodavcu, na sljedeći način:

a) Iznos od 5.000,00 (pet hiljada i 00/100) eura, Kupac je isplatio Prodavcu, gotovinski na ruke, neposredno prije zaključenja Ugovora.

b) Iznos od 5.000,00 (pet hiljada i 00/100) eura, Prodavcu je isplatio Nikola Lončar JMB 1109997290017, gotovinski na ruke, neposredno prije zaključenja Ugovora.

3.3. Prodavac potvrđuje da je cjelokupan iznos ugovorene prodajne cijene isplaćen.

4. Obezbjedenja

4.1. Ugovorne strane su saglasne da Prodavac saglasnost za promjenu upisa prava svojine (clausulu intabulandi) u korist Kupca da neposredno u Ugovoru, bez uslova i ograničenja.

4.2. Ugovorne strane su saglasne da pravni posao se preduzme bez ugovaranja sredstava obezbjeđenja-vršenja predbilježbe ili zabilježbe notarskog zapisa Ugovora, na predmetnoj nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti.

5. Odgovornost za materijalne i pravne nedostatke

5.1. Nepokretnost se prodaje sa garancijom da ima površinu naznačenu u Listu nepokretnosti.

5.2. Prodavac garantuje da mu nikakvi skriveni materijalni nedostaci nepokretnosti nijesu poznati. Kupac je prije zaključenja Ugovora, izvršio pregled nepokretnosti koju kupuje i kupuje je u viđenom stanju.

5.3. Prodavac garantuje Kupcu da nepokretnost nema pravnih nedostataka, da je njegova imovina, da je titular prava svojine na istoj, da nepokretnost nije predmet spora, te da je slobodna od upisanih i neupisanih tereta i ograničenja.

5.4. Prodavac garantuje Kupcu, da ima isključivo pravo svojine na nepokretnosti, da isto je stekao u potpunosti u skladu sa zakonom, da ne postoji bilo kakav sudski ili drugi postupak za osporavanje prava svojine, te da u vezi nepokretnosti nije zaključio bilo koji drugi ugovor ili izvršio bilo kakvo drugo raspolaganje, kao i da na istim ne postoji zabrana raspolaganja, te da je slobodna od upisanih i neupisanih tereta i ograničenja.

5.5. Prodavac garantuje Kupcu da nepokretnosti nijesu predmet ugovora o zakupu.

5.6. Prodavac garantuje Kupcu punu zaštitu od pravnog uznemiravanja (evikcije).

5. Primopredaja, prelaz posjeda, koristi, tereta i opasnosti

5.1. Primopredaja nepokretnosti i uvođenje Kupca u posjed će biti izvršeno na dan zaključenja Ugovora.

F.L.

5.2. Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan primopredaje. _____

6. Knjižne izjave (Clausule intabulandi) _____

6.1. Prodavac izričito i neopozivo izjavljuje da je saglasan i da odobrava, da na osnovu Ugovora, bez njegove dalje saglasnosti ili prisustva, u katastar nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, Kupac ima pravo uknjižiti se kao vlasnik u obimu prava od 1/1, nepokretnosti iz tačke 1.1. Ugovora, dakle Prodavac slobodnom voljom daje saglasnost za uknjižbu (Clausulu intabulandi) u korist Kupca, bez daljih uslova i ograničenja. _____

6.2. Ugovorne strane izričito i neopozivo izjavljuju da su saglasni i da odobravaju, da na osnovu Ugovora, bez njihove dalje saglasnosti ili prisustva, u katastar nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, prilikom uknjižbe Kupca kao vlasnika predmetnih nepokretnosti, na nepokretnosti koja je evidentirana kao: parcela broj 1134/8, potes Donji Kokoti, po načinu korišćenja livada 5. klase, površine 300 kvm, ima se izvršiti zabilježba doživotnog plodoživanja u korist Nikole Lončara, JMB 1109997290017. _____

7. Neposredna izvršnost notarskog zapisa _____

7.1. Ugovorne strane su saglasne i izričito i neopozivo izjavljuju da pristaju, da notarski zapis Ugovora, u smislu Zakona o notarima i Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, ima pravnu snagu i dejstvo izvršne isprave, te da na osnovu njega kao izvršne isprave dozvoljeno je neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja, nakon dospelosti potraživanja, na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Ugovornih strana. _____

7.2. Ugovorne strane su saglasne da, u svrhu prinudnog izvršenja otpравak izvornika notarskog zapisa Ugovora, notar može izdati Ugovornim stranama na njihov zahtjev. _____

8. Troškovi i porezi _____

8.1. Troškove notarskog zapisa, promjena upisa prava svojine i poreza na promet nepokretnosti snosi Kupac. _____

9. Odobrenja _____

9.1. Prodavac garantuje Kupcu, da za punovažnost Ugovora nijesu potrebne prethodne saglasnosti ili naknadna odobrenja. _____

10. Pravo preče kupovine _____

10.1. Prodavac garantuje Kupcu da na nepokretnosti ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. _____

10.2. Prodavac garantuje Kupcu da na nepokretnosti ne postoji ugovoreno a neupisano pravo preče kupovine. _____

11. Rješavanje sporova _____

11.1. Ugovorne strane su u saglasne da, eventualne sporove povodom Ugovora će rješavati mirnim putem, u skladu sa dobrim poslovnim običajima i praksom, a u slučaju da to ne uspiju ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Podgorici. _____

12. Raskid Ugovora _____

12.1. Ugovor se može raskinuti sporazumom Ugovornih strana, u formi u kojoj je i zaključen. _____

12.2. Kupac ima pravo da raskine Ugovor, u slučaju da se ispostavi da bilo koja gore navedena tvrdnja i garancija Prodavca nije tačna i u slučaju kršenja bilo koje obaveze Prodavca. U slučaju raskida Ugovora krivicom Prodavca, Kupac stiče pravo na povraćaj isplaćene cijene sa obračunatom kamatom za period korišćenja sredstava kao na štedne uloge po viđenju i naknadu pretrpljene štete u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima. _____

12.3. Prodavac ima pravo da raskine Ugovor u slučaju da Kupac ne izvrši svoje obaveze u skladu sa Ugovorom i da traži od Kupca naknadu pretrpljene štete u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima. _____

13. Pouke i upozorenja Notara

Notar je poučio Kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava Kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu tek kada se Kupac uknjiži u katastar nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se izvrši predbilježba prava svojine, te ga upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja.

Notar je poučio Prodavca na mogućnosti njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je: pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja; davanje saglasnosti za upis prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene; davanje saglasnosti za prenos prava svojine na Kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupni iznos ugovorene prodajne cijene, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Notar je poučio i upozorio stranke na zakonska pravila o kapari.

Notar je poučio stranke posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva ograničenje i isključenje odgovornosti Prodavca za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nijesu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

- pravo svojine na nepokretnostima stiče se upisom u katastar nepokretnosti;
- Notar će po službenoj dužnosti, otpravak izvornika notarskog zapisa dostaviti: Upravi za nekretnine - PJ Podgorica i nadležnoj Upravi lokalnih javnih prihoda;
- shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, imaoci prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima, dužni su da sve promjene na nepokretnostima prijave katastru nepokretnosti u roku od 15 (petnaest) dana, od dana nastanka promjena;
- shodno odredbama Zakona o porezu na promet nepokretnosti, sticaoci nepokretnosti, ako je to sticanje oporezivo, dužni su da, sami obračunaju i plate porez na promet nepokretnosti, primjenom propisane poreske stope na tržišnu vrijednost iz isprava o sticanju i poreskom organu podnese prijavu poreza na promet nepokretnosti, sve u propisanom roku.

14. Prilozi

14.1. Prilozi Izvornika notarskog zapisa su:

a) List nepokretnosti 5564 - Izvod, KO Donji Kokoti, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-30533/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 02.07.2025. (drugog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine;

b) Lične isprave Prodavca i Kupca.

14.2. Prilozi otpravaka izvornika notarskog zapisa su:

a) List nepokretnosti 5564 - Izvod, KO Donji Kokoti, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-30533/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 02.07.2025. (drugog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine;

15. Završne odredbe

15.1. Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom sačinjavanja notarskog zapisa, Notar izvrši ispravke istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, i da te ispravke dostavi strankama i nadležnim organima.

15.2. Kupac je ovlastio Notara da Upravi za nekretnine - PJ Podgorica, u njegovo ime podnese zahtjev za promjenu upisa prava svojine u skladu sa Ugovorom.

15.3. Otpravak izvornika notarskog zapisa dobija:

- Prodavac (1x);

- Kupac (1x);

F.L.

- Uprava za nekretnine - PJ Podgorica (1x);
- Uprava lokalnih javnih prihoda (1x);

Naknada za rad notara obračunata je i naplaćena prema Tarifnom broju 1, 19 i 21 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 136,00 (stotinu trideset šest i 00/100) eura i PDV po stopi od 21% (dvadeset jedan posto) u iznosu od 28,56 (dvadeset osam i 56/100) eura, što sve ukupno iznosi 164,56 (stotinu šezdeset četiri i 56/100) eura.

Notar je notarski zapis pročitao strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara volji stranaka, nakon čega stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu, pravni značaj i pravne posljedice pravnog posla i da su saglasne sa notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno potpisuju u prisustvu notara, nakon čega zapis potpisuje i notar.

U Podgorici, dana 02.07.2025. (drugog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine u 11,00 (jedanaest) časova.

Prodavac,
Aleksa Miranović

Aleksa Miranović

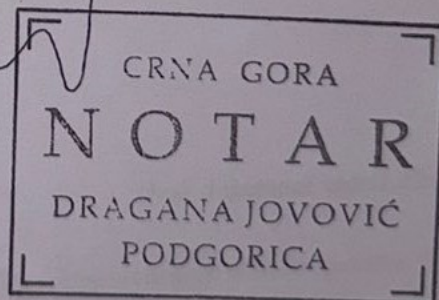
Kupac,
Filip Lončar,

Filip Lončar

Supruga prodavca,
Vinka Miranović

Vinka Miranović

Notar,
Dragana Jovović



Izjava

Sa Lončar Filip, sa prebivalištem u Podgorici
u U.L. Filip Latavica bb. matični broj 3003002290014
Izjavljujem da dozvoljavam izgradnju stambenog
objekta na svojoj parceli br. 1134/8 svom bratu
Lončar Nikola - matični broj 1109997290017 na
čije ime je već postavljena prodživanje.

Ovu izjavu sam svojeručno napisao i potpisao

U Podgorici 11.09.2026.

Davatelj izjave
Filip Lončar

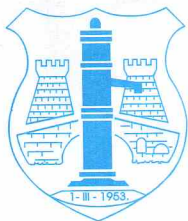
POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Bošnjak Marijana, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Oktobarske revolucije 131/1, potvrđuje da je Lončar Filip, rođen dana 30.03.2002.godine, sa prebivalištem u Podgorici, Ulica Filipa Lainovića, bez broja, svojeručno napisao i potpisao rukopis, tj. Izjava.

napisao rukopis/raniji rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis)

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

izjavom svjedoka _____
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj) _____
_____ utvrđen na osnovu _____



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU "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

Broj: **UPI-02-041/26-2074/2**

Podgorica, **5. 03. 2026** 20 ____.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

173622, 3001-471/2026

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, broj D 08-332/26-353/1, od 09.03.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-2074/1 od 18.03.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine na površinama "naselja" na katastarskoj parceli 1134/8 KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora Lončar Filipa** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-353/1 od 10.03.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna katastarska parcela je neizgrađena. UTU-ima je na katastarskoj parceli, površine 300m² planiran objekat spratnosti do dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma, maksimalne površine pod objektom 90m² i maksimalne bruto građevinske površine 180m². U okviru objekta se može organizovati poslovanje (trgovina, ugostiteljstvo i sl).

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:

Saobraćajnicom južno od predmetne parcele, na udaljenosti oko 30m, prolazi vodovod PEVG DN50mm. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda pristupnom ulicom istočno, do naspram parcele. Na tako izvedenom cjevovodu bi bilo potrebno izgraditi vodovodni šaht koji bi služio za priključenje i za ugradnju vodomjera za predmetni i za sve susjedne objekte koji mu gravitiraju. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. 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 mesinganom, horizontalnim kućištem, impulsnim mehanizmom i radio modulom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

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

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju

buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,

25.03.2026. godine

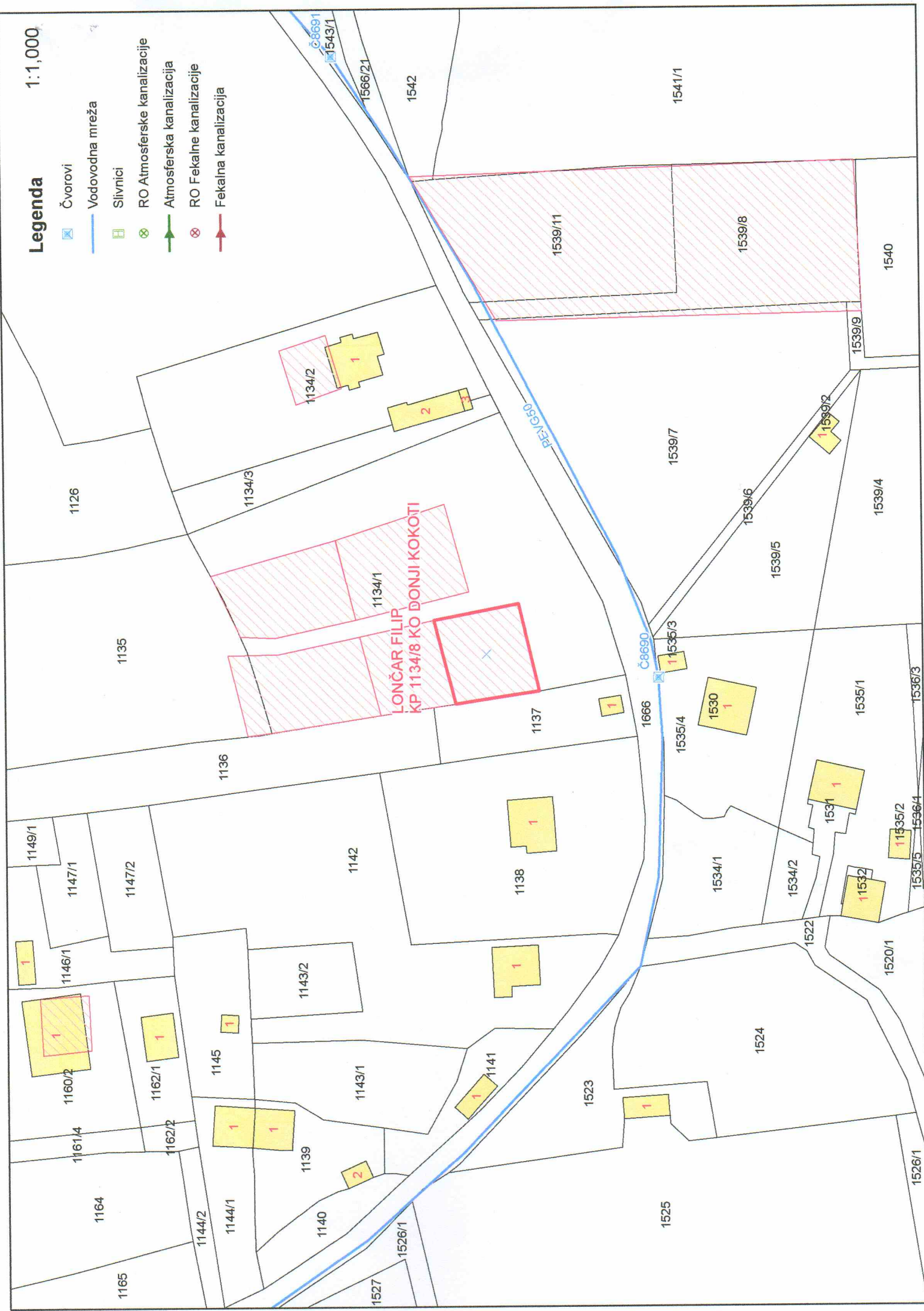


Izvršni direktor,

Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

Legenda 1:1,000

- Čvorovi
- Vodovodna mreža
- Slivnici
- RO Atmosferske kanalizacije
- Atmosferska kanalizacija
- RO Fekalne kanalizacije
- Fekalna kanalizacija



D3. PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK
za izradu idejnog arhitektonskog rješenja
i glavnog projekta stambenog objekta

Investitor: Lončar Nikola

Lokacija: Kat.parc.1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune

Na zahtjev investitora potrebno je uraditi projektnu dokumentaciju-idejno arhitektonsko rješenje i glavni projekat za izgradnju stambenog objekta na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/26-353/1 izdatih 10.03.2026. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica.

Objekat će se graditi na katastarskoj parceli br.1134/8, K.O.Donji Kokoti, površine 300m². Novoprojektovani stambeni objekat treba da je spratnosti P+1, bruto površine etaže i cijelog objekta prema koeficijentima datim u Urbanističko-tehničkim uslovima. U prizemlju isprojektovati jedinstvenu stambenu cjelinu sa minimalno dvije spavaće sobe, kupatilom, dnevnim boravkom i prostorijom u koju treba smjestiti zajedno kuhinju i trpezariju. Stepenište koje vodi ka spratu isprojektovati unutar gabarita objekta, kao unutrašnje stepenište.

Na spratu isprojektovati dvije garsonjere sa ulaznim hodnikom, višenamjenskom prostorijom (dnevna soba, kuhinja, objedovanje i spavanje) i kupatilom.

Objekat projektovati u odgovarajućem konstruktivnom sistemu uz primjenu savremenih građevinskih materijala kako u izgradnji konstrukcije tako i u obradi i izolaciji objekta. Kao međuspratnu konstrukciju predvidjeti armiranobetonsku, monolitnu ploču. Krovna konstrukcija treba da je od kvalitetne drvene građe a krovni pokrivač falcovani Kontinental crijep.

Objekat zaštititi adekvatnom hidroizolacijom i termoizolacijom podova, vanjskih zidova i krovni površina.

Projektom predvidjeti bravariju od bijelih pvc šestokomornih profila zastakljenu duplim staklima.

Objekat priključiti na gradsku infrastrukturu (elektrodistributivna, vodovodna i kanalizaciona mreža) ukoliko za to postoje uslovi.

avgust 2026.god.

za Investitora:

Nikola Lončar

Ulica Filipa Lainovića b.b. Podgorica

JMB:1109997290017

Lončar Nikola

D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA P+1
U PODGORICI, INVESTITORA LONČAR NIKOLE

Objekat je projektovan na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/26-353/1 izdatih 10.03.2026. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica.

Objekat će se graditi na katastarskoj parceli 1134/8 K.O.Donji Kokoti, u zahvatu P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune, površine 300m², čiji je vlasnik Lončar Filip koji svom bratu Lončar Nikoli daje saglasnost da može da gradi stambeni objekat na pomenutoj katastarskoj parceli. Saglasnost za navedenu gradnju je sastavni dio ove projektne dokumentacije.

Pristup katastarskoj parceli 1134/8 je sa katastarske parcele 1666 koja je u vlasništvu Glavnog grada Podgorica-države Crne Gore, a preko privatne katastarske parcele 1134/5 za šta vlasnik katastarske parcele 1134/8 Filip Lončar ima dozvolu od strane Prodavca koji je vlasnik katastarske parcele 1134/5, što je precizirano u kupoprodajnom ugovoru na strani 3, tačka 1.2 koji je takođe sastavni dio ove projektne dokumentacije.

Novoprojektovani stambeni objekat je spratnosti P+1, gabaritnih dimenzija 9,6m (8,85m) x 9,50m.

Sadrži trosoban stan u prizemlju i dvije garsonjere na spratu.

Sadržaj prostorija prizemlja i njihove površine:

Hodnik	8,75
Dnevni boravak	23,31
Kuhinja i trpezarija	9,24
Kupatilo	6,15
Spavaća soba	10,35
Spavaća soba	8,26
Stepenišni prostor	8,24

Bruto površina prizemlja objekta (sa fasadom d=10cm) je 89,95m².

Sadržaj prostorija sprata i njihove površine:

STAN 1	
Hodnik	3,16
Dnevna+trpez.+kuhinja	18,60
Predprostor	2,30
Kupatilo	5,59
STAN 2	
Hodnik	3,26
Dnevna+trpez.+kuhinja	21,33
Predprostor	2,34
Kupatilo	5,63

Bruto površina sprata objekta (sa fasadom d=10cm) je 89,95m².

Katastarska parcela br. 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P=300m ²		
<i>parametar</i>	<i>zadato</i>	<i>ostvareno</i>
spratnost objekta	dvije nadzemne etaže	P+1
indeks zauzetosti	<u>0,30</u> (0,30x300,00m ² = 90,00m²)	<u>0,299833333</u> (0,299833333x300,00m ² = 89,95m²)
indeks izgrađenosti	<u>0,60</u> (0,60x300,00m ² = 180,00m²)	<u>0,599666666</u> (0,599666666x300,00m ² = 179,90m²)

Objekat je projektovan u masivnom konstruktivnom sistemu sa nosivim zidovima od opekarskih blokova d=19cm i pregradnim zidovima od opekarskih blokova d=12cm. Zidovi se ojačavaju horizontalnim i vertikalnim armiranobetonskim serklažima. Ispod nosivih zidova su trakasti armiranobetonski temelji i ab temeljni zidovi preko temeljnih traka.

Međuspratne konstrukcije su monolitne armiranobetonske ploče d=14cm. Krov je dvovodni, nagiba krovnih ravni 25 stepeni, sa pojedinačnim drvenim konstruktivnim elementima od rezane čamove građe. Krovnu konstrukciju čine parovi rogova i raskinječe oslonjene na podužnu armiranobetonsku gredu. Krovne ravni se pokrivaju falcovanim Kontinental crijepom.

Atmosferske vode sa krovnih ravni se slivaju u limene horizontalne oluke 12/12cm koji leže na ab pločastim strehama širina 50cm i debljina 10cm, i dalje vodu odvode u limene olučne vertikale 12/12cm koje vodu sprovode na okolne trotoare.

U sklopu objekta je isprojektovano unutrašnje armiranobetonsko stepenište koje vodi ka stanovima na spratu.

Objekat se zaštićuje od prodora vode i kapilarne vlage polimercementnom hidroizolacijom podne ploče prizemlja, kao i izradom krovne hidroizolacije od paropropusne –vodonepropusne folije razastrte preko OSB ploča.

Objekat je termički izolovan oblaganjem vanjskih zidova termoizolacionom Demit fasadom (table stiropora d=10cm), postavljanjem ploča mineralne vune d=14cm između rogova krovne konstrukcije, postavljanjem ploča stiropora d=3cm u podove prizemlja i sprata i postavljanjem ploča mineralne vune d=5cm preko tavanice iznad sprata. Podnožje vanjskih zidova prizemlja se do visine 30cm od trotoara oblažu kamenim pločama d=2,5cm u ljepilu za keramiku.

Podne obloge u objektu su od keramičkih pločica i parketa, u zavisnosti od namjene prostorija. Oko objekta se izrađuju betonski trotoari širine 90cm.

Svi spoljašnji otvori se zatvaraju bravarijom od šestokomornih pvc profila u bijeloj boji, zastakljenom duplim termoizolacionim staklima. Uz bravariju je predviđena i ugradnja odgovarajućih unutrašnjih i vanjskih prozorskih klupica (solbanaka) kao i pvc roletni na pozicijama označenim na crtežima bravarije i stolarije.

Unutrašnja vrata su drvena stolarija tipa KRAFT MASTER.

Objekat se priključuje na javnu elektrodistributivnu i vodovodnu mrežu a otpadne vode iz objekta se odводе u septičku jamu.

Sastavio: Koprivica Slobodan spec.sci.arh.

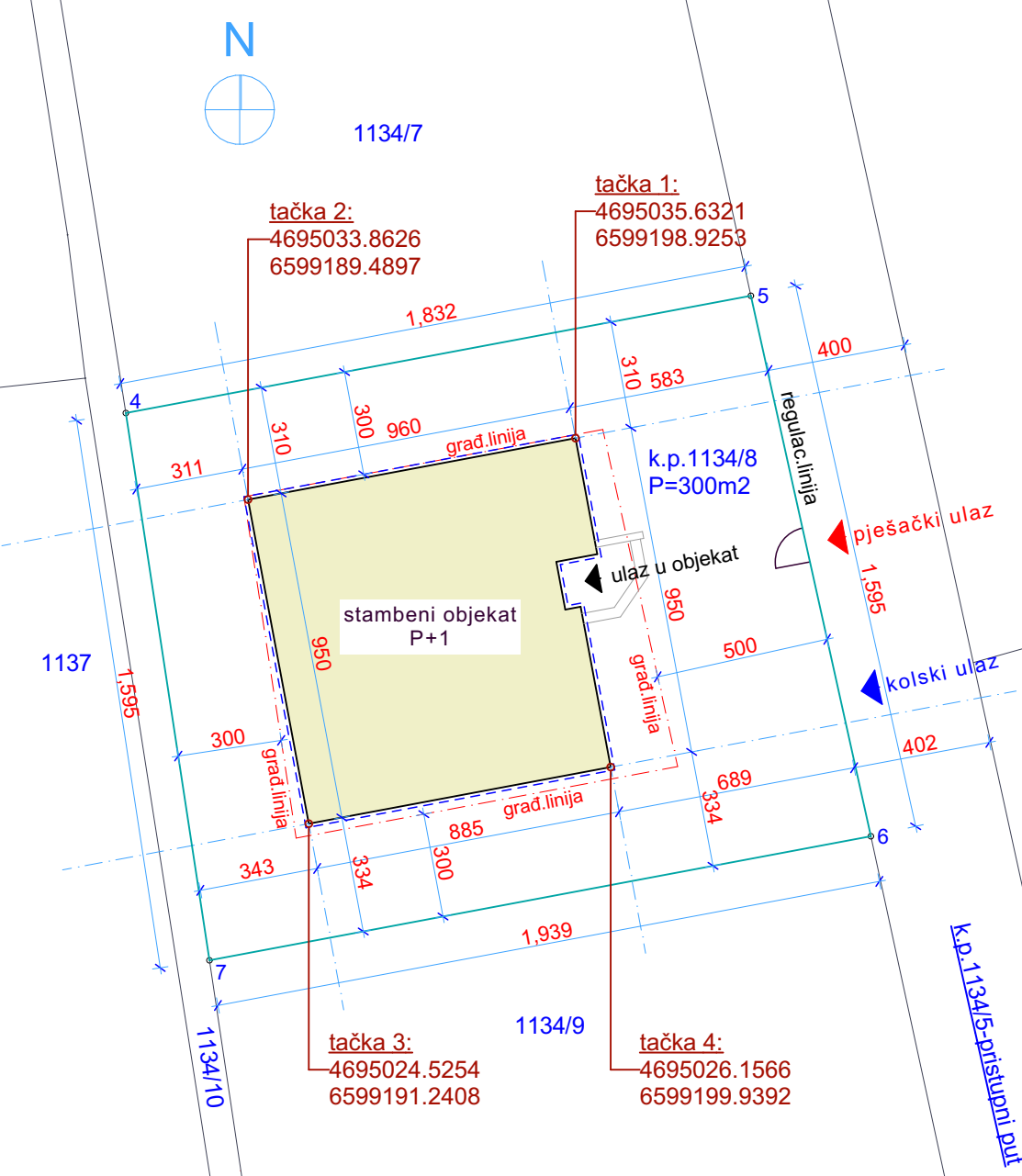
D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



—novoprojektovani stambeni objekat P+1

-katastarska parcela 1134/8

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta: Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: SITUACIJA -šire okruženje parcele-	Broj priloga: 1
Datum izrade i M.P. avgust 2026.		Broj strane:	



Katastarska parcela br. 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P=300m2		
parametar	zadato	ostvareno
spratnost objekta	dvije nadzemne etaže	P+1
indeks zauzetosti	<u>0,30</u> (0,30x300,00m2= 90,00m2)	<u>0,299833333</u> (0,299833333x300,00m2= 89,95m2)
indeks izgrađenosti	<u>0,60</u> (0,60x300,00m2= 180,00m2)	<u>0,599666666</u> (0,599666666x300,00m2= 179,90m2)

Legenda:

— granica parcele

- - - UT uslovima propisana građ.linija (5m i 3m)

- - - fasadna obloga objekta (10cm)

Date geodetske tačke na objektu su tačke konstrukcije objekta (temeljni zidovi)

KOORDINATE KAT. PARCELE 1134/8		
BR.	X	Y
4	4695036.3564	6599185.9693
5	4695039.7337	6599203.9781
6	4695024.1637	6599207.4360
7	4695020.5898	6599188.3788

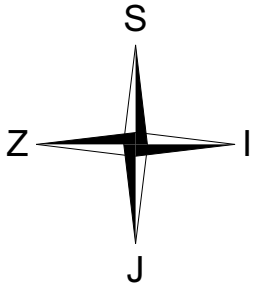
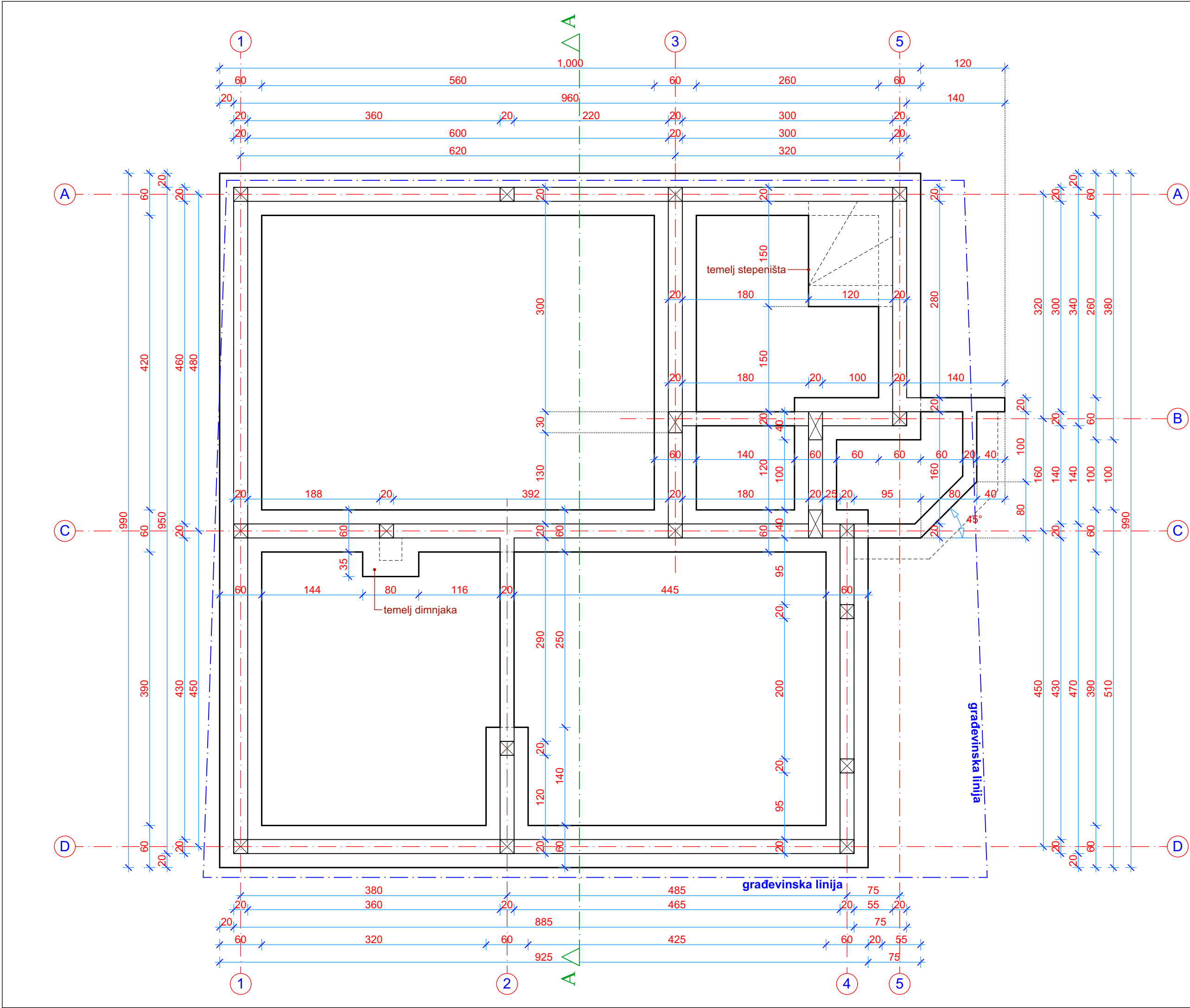
PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:200
Saradnik/ci:		Prilog: SITUACIJA -položaj objekta na parceli-	Broj priloga: 2
Datum izrade i M.P. avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	



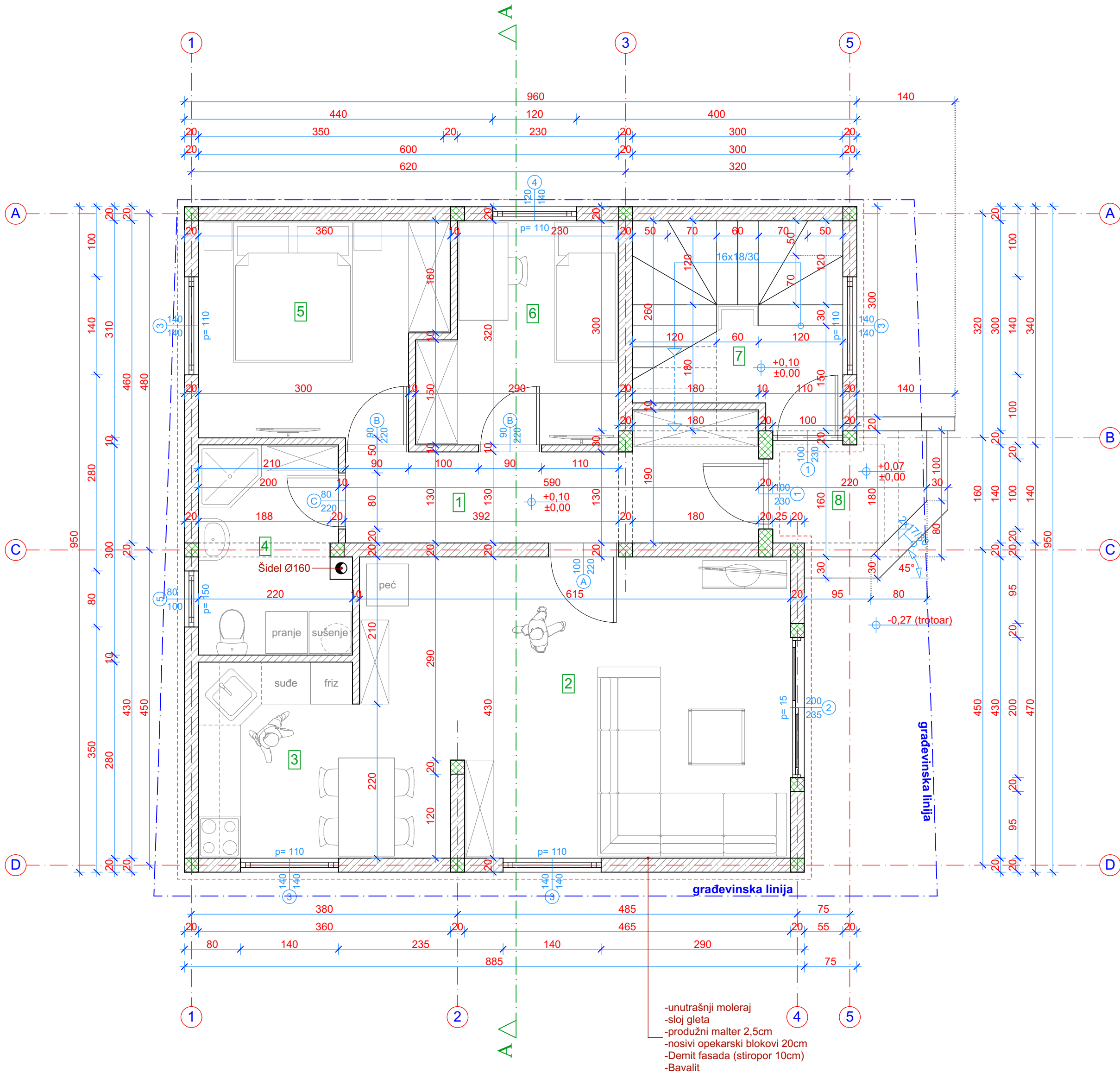
Legenda:

- Betonirane površine parkinga, staza i trotoara P=77,19m2
- Zelene površine P=132,79m2 (44,26% površine parcele) (po UT uslovima se traži 30% površine parcele=90m2)
- UT uslovima propisana građ.linija (5m i 3m)
- fasadna obloga objekta (10cm)

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:200
Saradnik/ci:		Prilog: SITUACIJA -parterno uređenje površina-	Broj priloga: 3 Broj strane:
Datum izrade i M.P. avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	



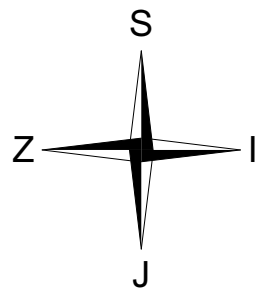
PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci:		Prilog: OSNOVA TEMELJA	Broj priloga: 4 Broj strane:
Datum izrade i M.P. avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	



+0,10 (nivo gotovog poda)
±0,00 (nivo podne ploče)

Relativna kota podne ploče (±0,00)
odgovara apsolutnoj koti 24,60m.

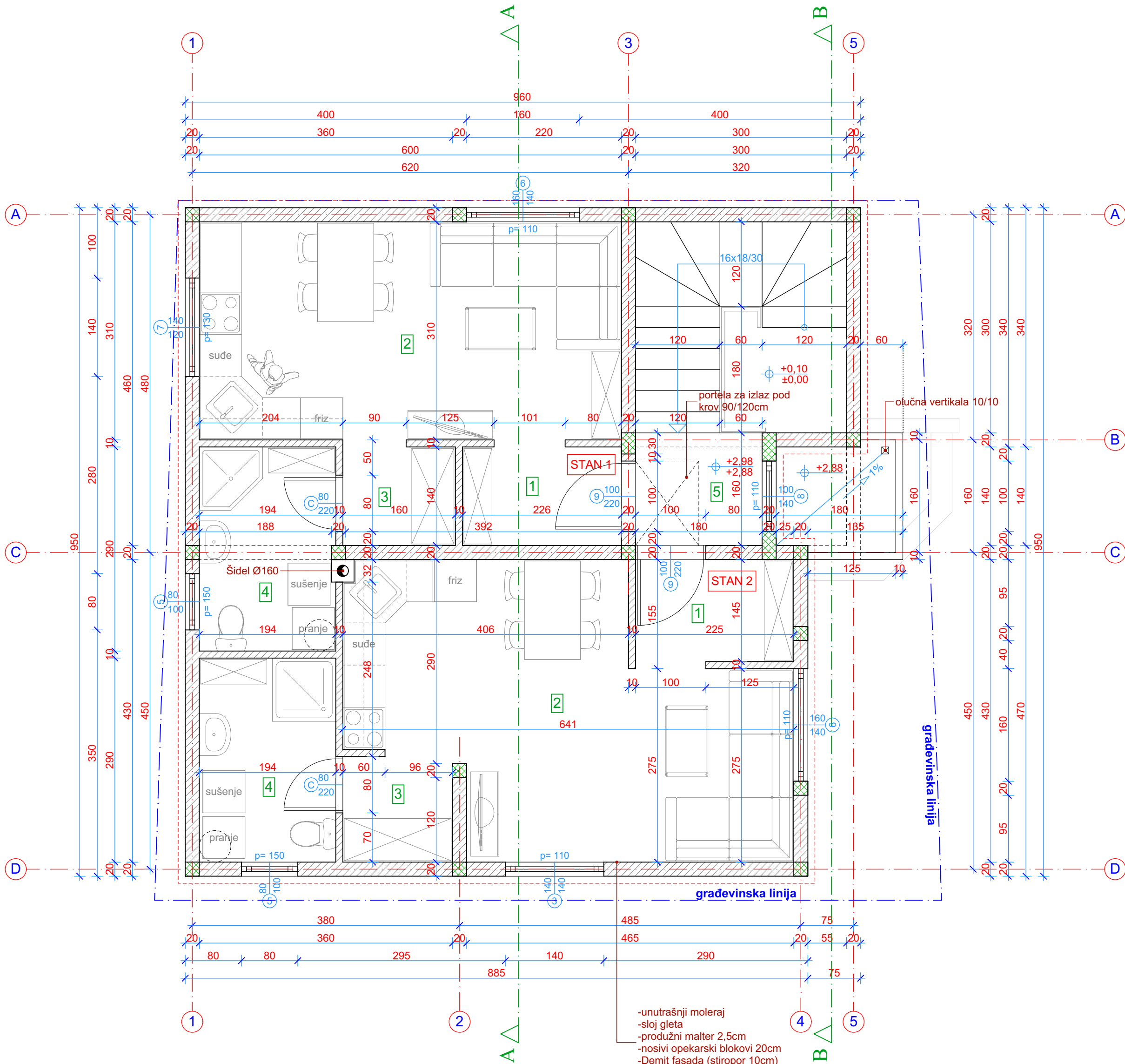
NAPOMENA:
- Date mjere zidnih otvora su zidarske a visine parapeta i vrata se računaju od nivoa podne ploče.
- Fasadna obloga (Demit fasada 10cm) nije uzeta u obzir prilikom kotiranja ali jeste prilikom obračuna bruto površine i pozicioniranja objekta na parceli.



br.	naziv prostorije	vrsta poda	P(m2)
1	hodnik	keramika	8,75
2	dnevni boravak	parket	23,31
3	kuhinja i trpezarija	keramika	9,24
4	kupatilo	keramika	6,15
5	spavaća soba	parket	10,35
6	spavaća soba	parket	8,26
7	stepenišni prostor	keramika	8,24
neto površina prizemlja			74,30
bruto površina (sa fasadom)			89,95
8	pristupni podest i step.	keramika	4,59

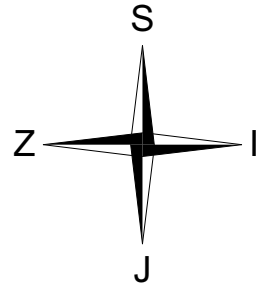
OBRAČUN POVRŠINA PO MEST EN 15221-6			
Br.	Oznaka	Površina u objektu	P (m2)
1	LA	Površina etaže	89,95
2	NLA	Nekorisna površina etaže	3,95
3	GFA	Bruto površina poda LA-NLA	86,00
4	ECA	Površina pod spoljnom konstrukcijom	7,66
5	IFA	Unutrašnja površina poda GFA-ECA	78,34
6	ICA	Površina pod unutrašnjom konstrukcijom	2,27
7	NFA	Neto površina poda IFA-ICA	76,07
8	PWA	Površina pod pregradnim zidovima	1,77
9	NRA	Neto površina prostorija NFA-PWA	74,30
10	TA	Površina tehničkih prostorija	0,00
11	CA	Površina za komunikaciju	16,99
12	AA	Površina sanitarnih prostorija	6,15
13	PA	Površina primarne namjene NRA-TA-CA-AA	51,16

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta: Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.		RAZMJERA: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Broj priloga: 5
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
avgust 2026.			



+2,98 (nivo gotovog poda)
+2,88 (nivo ploče)

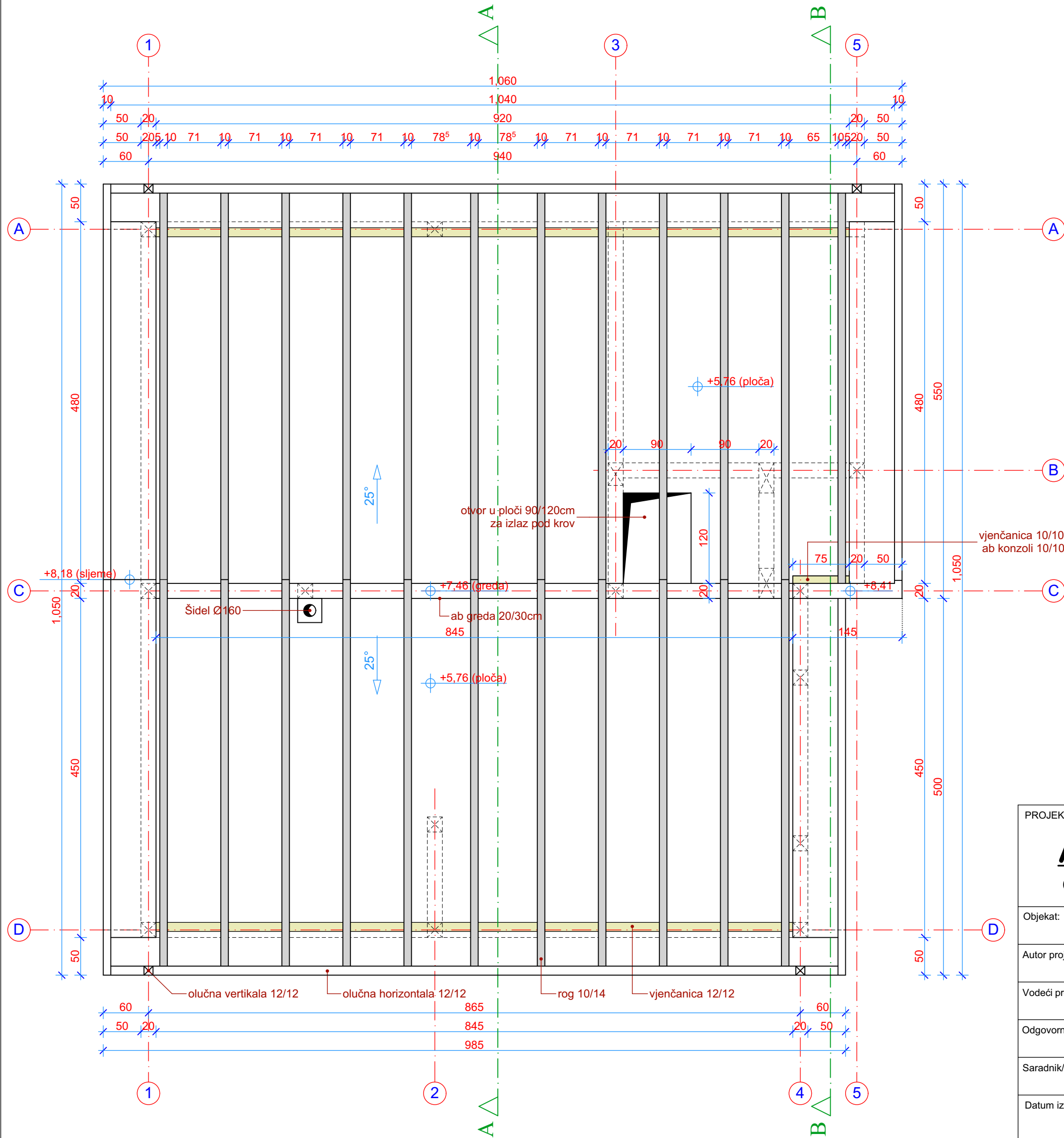
NAPOMENA:
- Date mjere zidnih otvora su zidarske a visine parapeta i vrata se računaju od nivoa podne ploče.
- Fasadna obloga (Demit fasada 10cm) nije uzeta u obzir prilikom kotiranja ali jeste prilikom obračuna bruto površine i pozicioniranja objekta na parceli.



br.	naziv prostorije	vrsta poda	P(m2)
STAN 1			
1	hodnik	keramika	3,16
2	dnevna + trpez.+ kuhinja	parket-ker.	18,60
3	predprostor	parket	2,30
4	kupatilo	keramika	5,59
ukupna površina stana 1			29,65
STAN 2			
1	hodnik	keramika	3,26
2	dnevna + trpez.+ kuhinja	parket-ker.	21,33
3	predprostor	parket	2,34
4	kupatilo	keramika	5,63
ukupna površina stana 2			32,56
5	stepenište i podest	keramika	9,00
neto površina sprata			71,21
bruto površina (sa fasadom)			89,95

OBRAČUN POVRŠINA PO MEST EN 15221-6			
Br.	Oznaka	Površina u objektu	P (m2)
1	LA	Površina etaže	89,95
2	NLA	Nekorisna površina etaže	3,95
3	GFA	Bruto površina poda LA-NLA	86,00
4	ECA	Površina pod spoljnom konstrukcijom	7,66
5	IFA	Unutrašnja površina poda GFA-ECA	78,34
6	ICA	Površina pod unutrašnjom konstrukcijom	2,53
7	NFA	Neto površina poda IFA-ICA	75,81
8	PWA	Površina pod pregradnim zidovima	1,63
9	NRA	Neto površina prostorija NFA-PWA	74,18
10	TA	Površina tehničkih prostorija	0,00
11	CA	Površina za komunikaciju	15,42
12	AA	Površina sanitarnih prostorija	11,22
13	PA	Površina primarne namjene NRA-TA-CA-AA	47,54

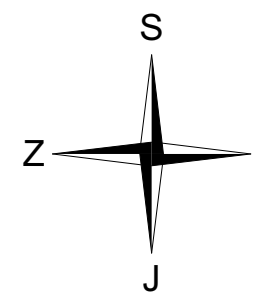
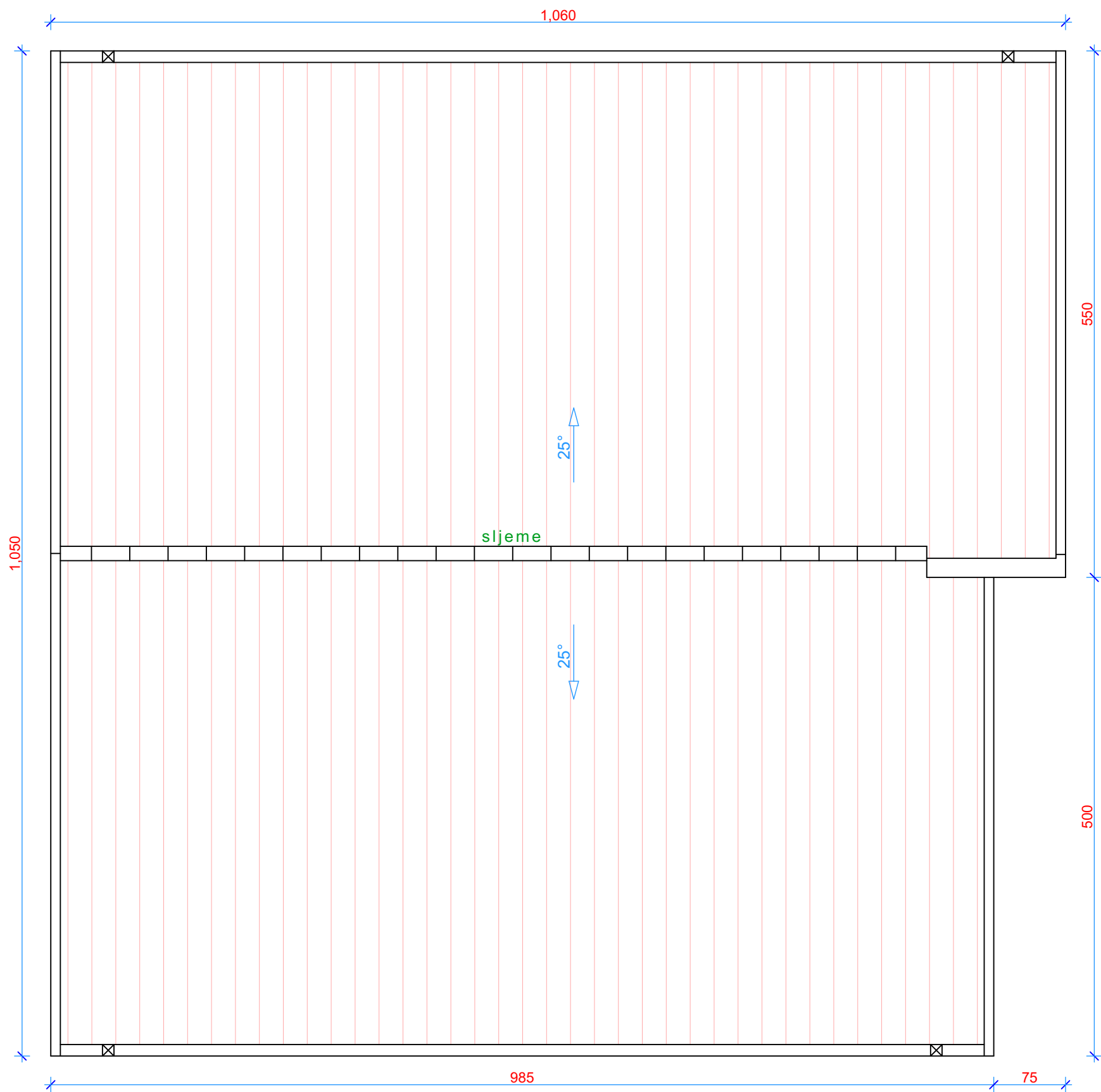
PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: OSNOVA SPRATA	Broj priloga: 6
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
avgust 2026.			



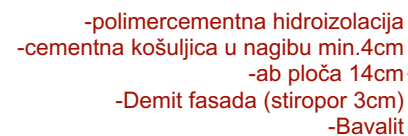
PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik/ci:		Prilog: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	Broj priloga: 7
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
avgust 2026.			

RAZMJERA:
1:50

Broj strane:

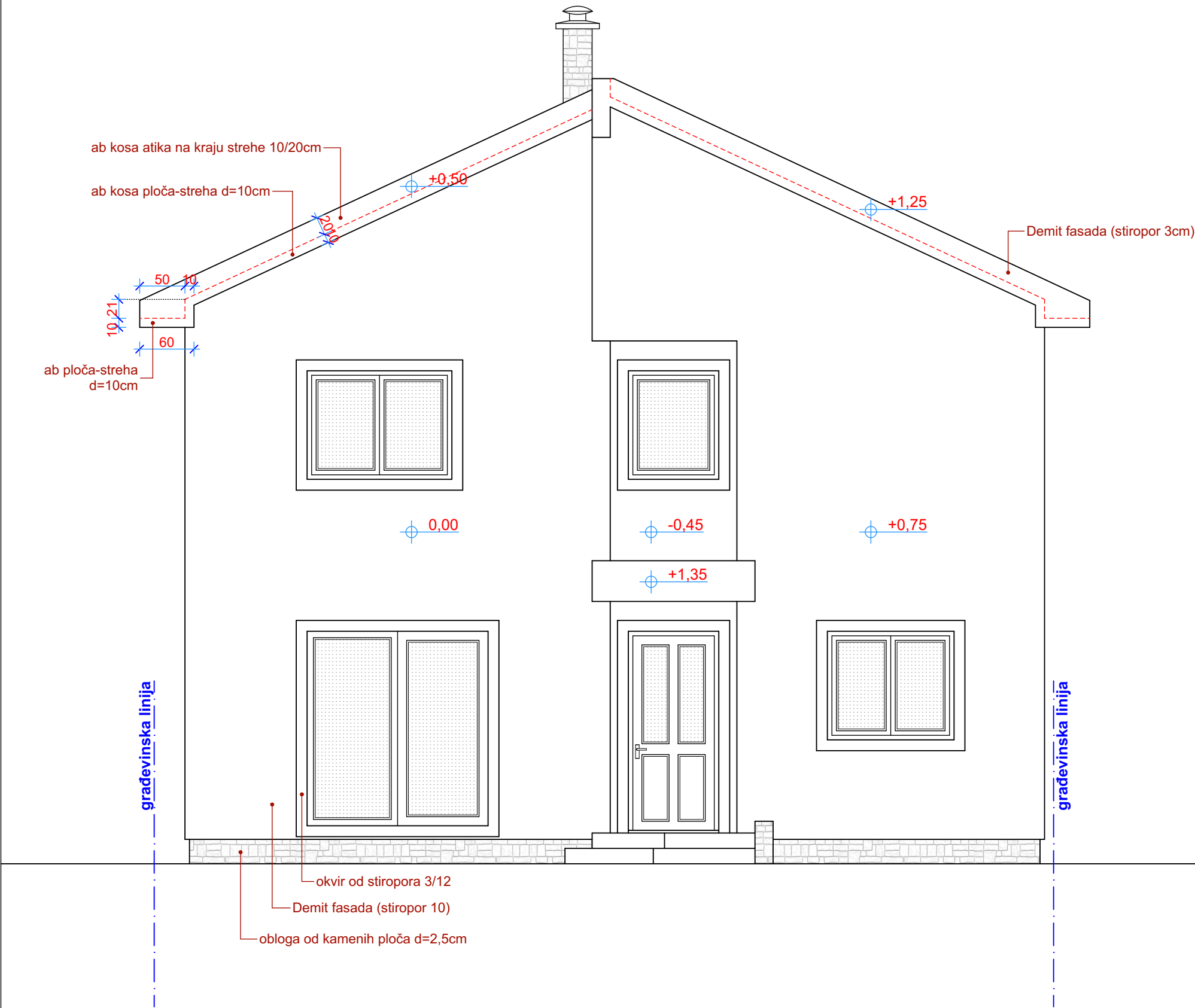


PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci:		Prilog: IZGLED KROVA (peta fasada)	Broj priloga: 8 Broj strane:
Datum izrade i M.P. avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	

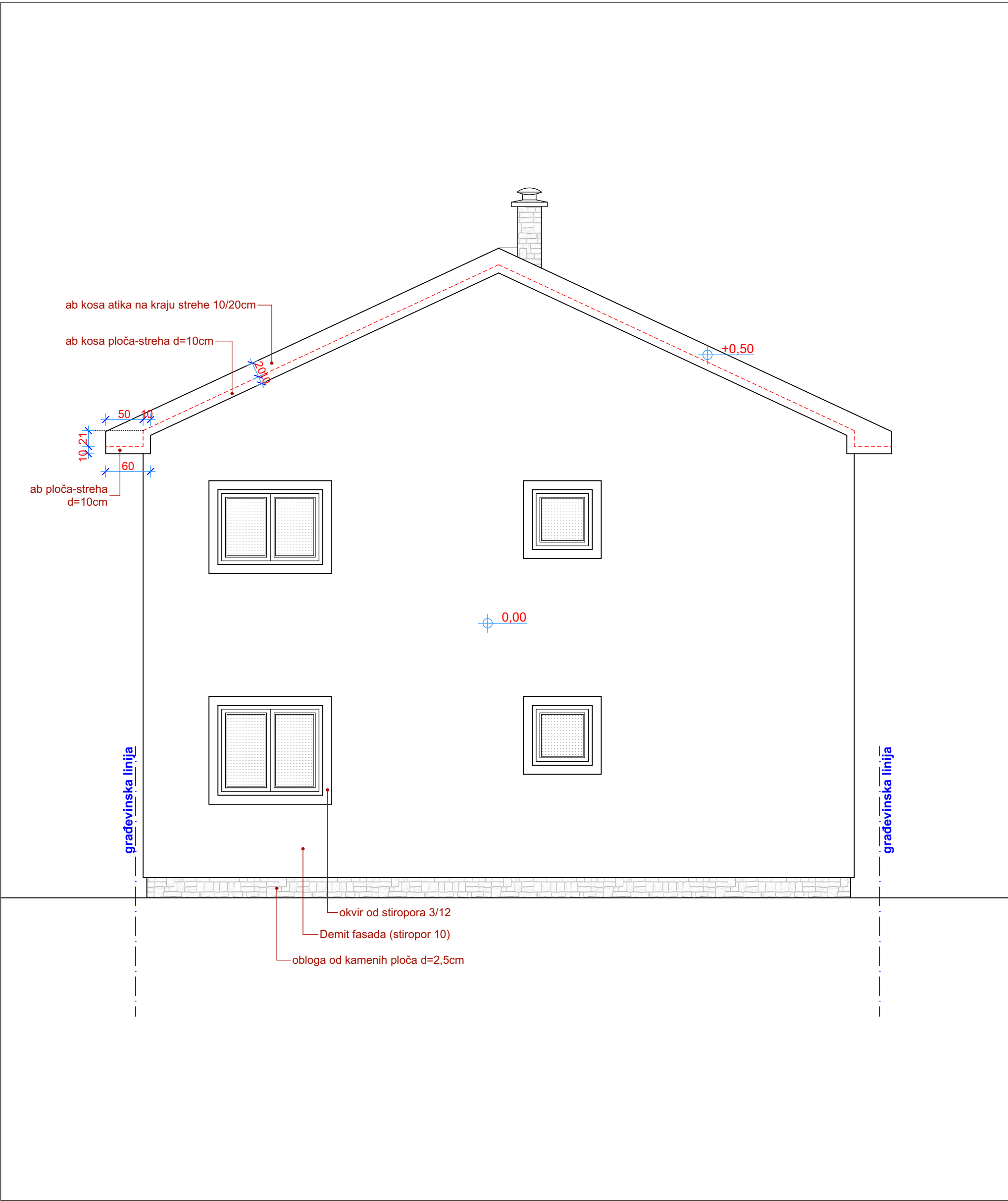


PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci:		Prilog: PRESJEK B-B	Broj priloga: 10 Broj strane:
Datum izrade i M.P. avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	

NAPOMENA:
Date dubinske kote se odnose na zidove neobrađene Demit fasadom.

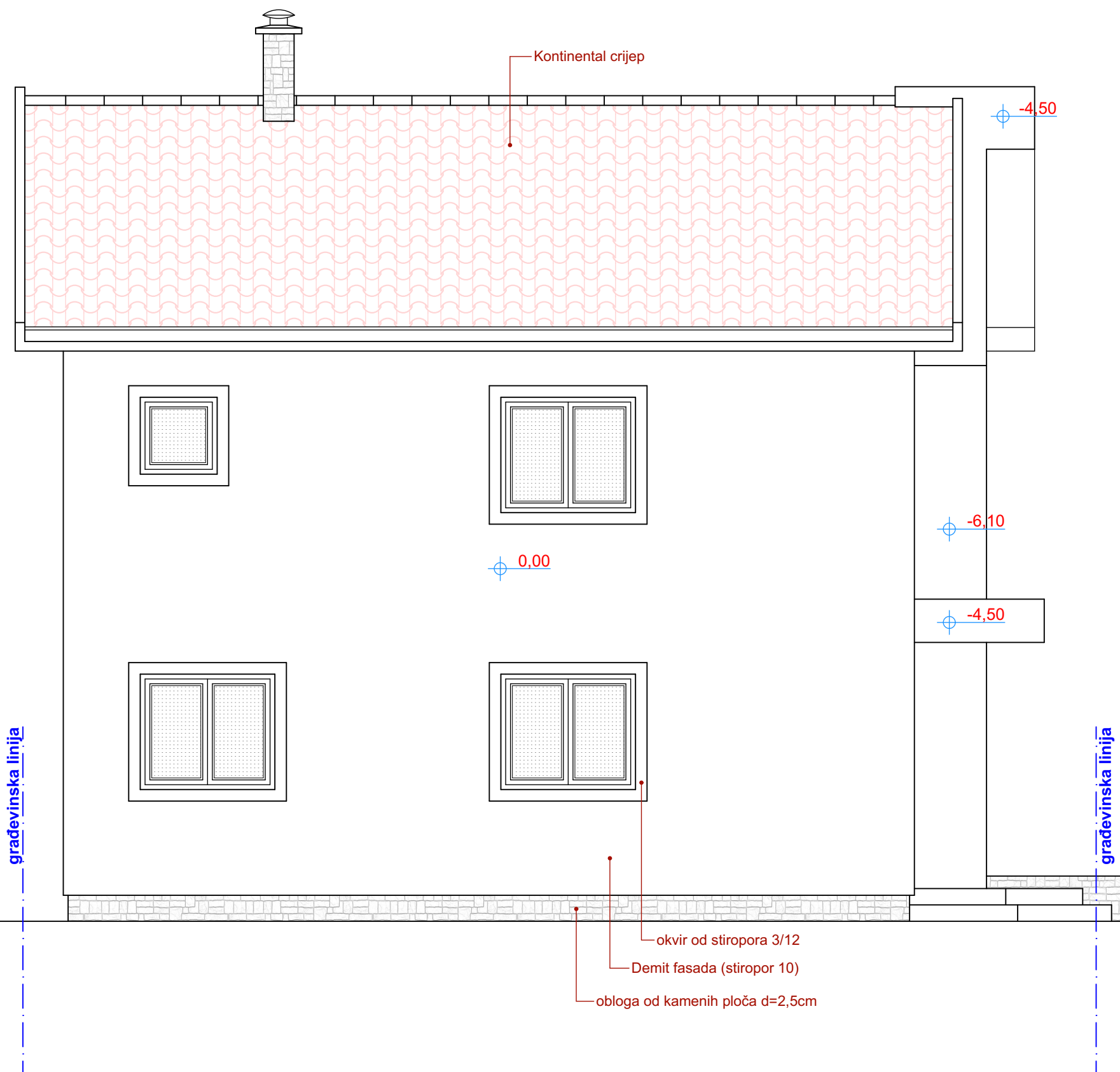


PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik/ci:		Prilog: PREDNJA FASADA (istočna)	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P.		Broj priloga: 11	Broj strane:
avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	



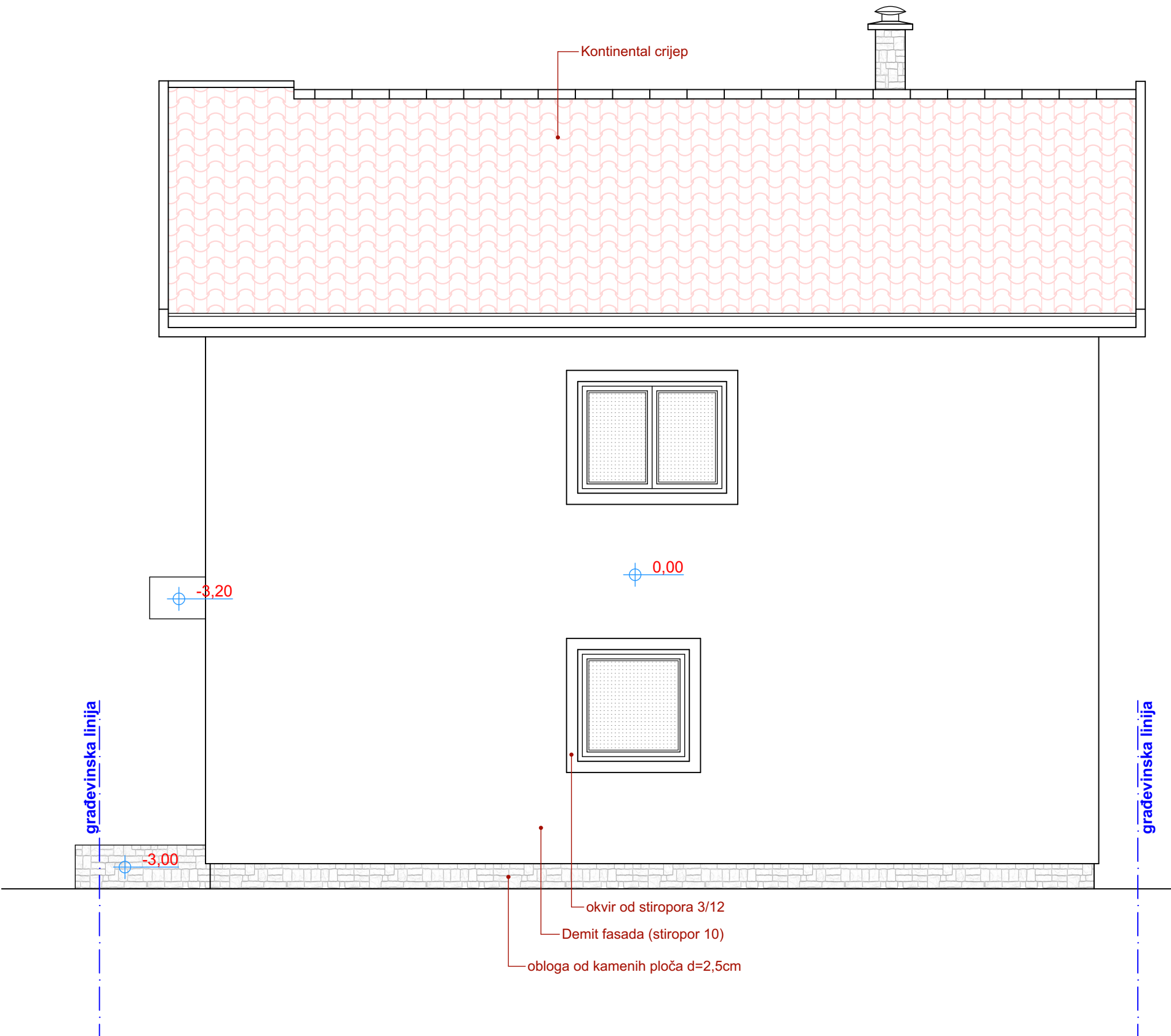
NAPOMENA:
Date dubinske kote se odnose na zidove neobrađene Demit fasadom.

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik/ci:		Prilog: ZADNJA FASADA (zapadna)	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P.		Broj priloga: 12	Broj strane:
avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	



NAPOMENA:
Date dubinske kote se odnose na zidove neobrađene Demit fasadom.

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik/ci:		Prilog: BOČNA FASADA (južna)	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P.		Broj priloga: 13	Broj strane:
avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	



NAPOMENA:
Date dubinske kote se odnose na zidove neobrađene Demit fasadom.

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik/ci:		Prilog: BOČNA FASADA (sjeverna)	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P.		Broj priloga: 14	Broj strane:
avgust 2026.		Datum revizije i M.P.:	

pogled sa jugoistoka



pogled sa sjevera



pogled sa sjeveroistoka



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		LONČAR NIKOLA	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Kat.parcela 1134/8, K.O.Donji Kokoti, P.U.P. Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune	
Autor projekta:	Koprivica Slobodan spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnik/ci:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Broj priloga: 15
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
avgust 2026.			