OBRAZAC 3

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Digitally signed by SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=A12 PROJECT, 2.5.4.97=VATME-03157504, sn=PETROVIĆ, givenName=SLOBODAN, serialNumber=1100207195, cn=SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) Date: 2026.10.02 08:13:58 +02'00'		

INVESTITOR:	M SOLUTIONS d.o.o.
OBJEKAT:	Objekat djelatnosti sa stanovanjem
LOKACIJA:	UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDEJNO RJEŠENJE**
AUTOR PROJEKTA:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
PROJEKTANT:	**A12 project** d.o.o. Podgorica, Branka Miljkovića br.2, 81000 Podgorica
ODGOVORNO LICE:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
VODEĆI PROJEKTANT:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
SARADNICI NA PROJEKTU:	Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSs.arh.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA **FOLDER 1/2**

Opšta dokumentacija Folder 1.1

Projektni zadatak Folder 1.2

DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE **FOLDER 2/2**

ARHITEKTONSKI PROJEKAT FOLDER 2.1

Arhitektura Folder 2.1.1

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1. Ugovor između investitora i projektanta
1.2. Podaci o projektantu (naziv, sjedište, adresa, matični i registarski broj, djelatnost)
1.3. Licenca projektanta
1.4. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
1.5. Urbanističko-tehnički uslovi
1.6. Tehnički opis objekta
1.7. Projektni zadatak

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_ARHITEKTURA

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.1 Tehnički opis

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2.1	Geodetska podloga	1:250
2.2	Šira situacija	1:200
2.3	Situacija	1:100
2.4	Situacija sa osnovom prizemlja	1:100
2.5	Situacija sa namjenom površina	1:100
2.6	Osnova podruma	1:50
2.7	Osnova prizemlja	1:50
2.8	Osnova 1. sprata	1:50
2.9	Osnova 2. sprata	1:50
2.10	Osnova potkrovlja	1:50
2.11	Osnova krovne ravni	1:50
2.12	Presjek 1-1	1:50
2.13	Presjek 2-2	1:50
2.14	Fasada Jugo-istok	1:50
2.15	Fasada Jugo-zapad	1:50
2.16	Fasada Sjevero-istok	1:50
2.17	Fasada Sjevero-zapad	1:50
2.18	3D Prikaz	
2.19	3D Prikaz	
2.20	3D Prikaz	
2.21	3D Prikaz	
2.22	3D Prikaz	
2.23	3D Prikaz	
2.24	3D Prikaz	
2.25	3D Prikaz	

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1.1.

Ugovor između investitora i projektanta

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

UGOVOR O PRUŽANJU PROJEKTANTSKIH USLUGA

Zaključen dana17.08.2026. godine u Podgorici između:

1. **M SOLUTIONS D.O.O.**, sa sjedištem u **Podgorici, Savska 41**, PIB **03164918**,koje zastupa **Mirko Maksimović** *(dalje: Naručilac)*

i

2. **A12 Project d.o.o. Podgorica**, (*firma - naziv i sjedište*) koju zastupa **Slobodan Petrović spec.sci.arh.** (*dalje: Projektant*)

Član 1

Predmet ugovora

Predmet ovog Ugovora je pružanje Usluga iz člana 2. ovog Ugovora, od strane Projektanta Naručiocu u vezi sa izradom projektne dokumentacije za stambeno-poslovni objekat, za koje će Naručilac platiti Naknadu iz člana 4. ovog Ugovora.

Član 2

Obim Usluga

Projektant se obavezuje da za Naručioca izradi predmetnu projektno tehničku dokumentaciju kao što slijedi:

1. **Idejno rješenje**
2. **Glavni projekat**

Član 3

A12 PROJECT

Rokovi izvršenja Usluga

Rokovi izvršenja Usluga koje su predmet ovog Ugovora su kao što slijedi:

1. **Idejno rješenje** **20 radnih dana**
2. **Glavni projekat** **40 radnih dana**

Rokovi počinju da teku datumom potpisivanja Ugovora i uplate avansa.
Rokovima nije obuhvaćen period usvajanja od strane Naručioca.

Član 4

Cijena Usluge

Naručilac se obavezuje da plati Projektantu ukupan iznos kako je definisano prihavćenom ponudom broj **100726-1** od dana **10.07.2026.** godine za izradu **idejnog rješenja i glavnog projekta** za Usluge navedene u ovom Ugovoru (*dalje: Naknada*).

Cijena obuhvata sve Usluge iz člana 2. ovog Ugovora.

Uplate izvršiti na žiro račun Projektanta, broj: **510-207031-38 CKB Banka**

Sve dodatne usluge koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom, a biće zahtijevane od strane Naručioca, biće predmet dodatne Ponude i Aneksa ovog Ugovora.

Član 5

Dinamika plaćanja Naknade

Naručilac se obavezuje da Projektantu plati Naknadu najkasnije u roku od 2 radna dana od dana prijema ispravne fakture izdate od strane Projektanta prema uslovima plaćanja koji su definisani prihvaćenom ponudom broj **100726-1** od dana **10.07.2026.** godine.

Dinamika uplate Naknade, u skladu sa prihvaćenom ponudom, podrazumijeva: 30% avansa prije početka izrade idejnog rješenja (nakon prijema projektnog zadatka, urbanističko-tehničkih uslova, geodetske podloge i ostalih potrebnih podataka), 40% nakon usaglašavanja idejnog rješenja i prije početka izrade glavnog projekta, te 30% nakon završetka glavnog projekta i pozitivnog mišljenja revizije.

Član 6

Obaveze Projektanta

Projektant garantuje Naručiocu da će putem stručnog i multidisciplinarnog rada licenciranog i stručno obučenog i ovlašćenog kadra, svojih zaposlenih i angažovanih lica, izvršiti sve Usluge i druge obaveze koje su predmet ovog Ugovora, i obezbijediti da se Usluge za potrebe Naručioca izvrše kvalitetno, stručno, u roku i na način kako je utvrđen odredbama ovog Ugovora.

Projektant je u obavezi da sastavi projektni tim, čiji članovi posjeduju odgovarajuće licence za projektovanje i garantuje za stručnost svakog pojedinog člana i da odredi minimum jedno odgovorno lice za komunikaciju sa Naručiocem.

Projektant se obavezuje da, u odgovarajućem roku izvrši svaku i sve eventualne izmjene i/ili dopune u tehničkoj dokumentaciji.

Projektant ima obavezu da pripremi tokom idejnog rješenja najviše 3 različite varijante funkcionalnog rješenja na osnovu kojih se Naručilac može izjasniti. Naknadne izmjene idejnog rješenja nakon treće verzije posebno će se obračunati u dogovoru sa Naručiocem.

Projektant se obavezuje da Usluge navedene u članu 2. izvrši u svemu u skladu sa važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i svim pripadajućim podzakonskim aktima i drugim vežećim propisima Crne Gore i pravilima struke koji važe na dan zaključenja ovog Ugovora i aktima koji budu donijeti tokom perioda vršenja Usluga.

Projektant će izvršiti sve Usluge svojim materijalima i svojom radnom snagom sa pažnjom dobrog stručnjaka, licenciranog za pružanje konkretnih Usluga koje su predmet ovog Ugovora.

Projektant je u obavezi, da u skladu sa odobrenom ponudom pristupi izradi projekta u dvije faze: Idejno rješenje i Glavni projekat.

Projektant ima obavezu da pripremi tokom izrade Idejnog rješenja najviše 3 različite varijante funkcionalnog rješenja objekta na osnovu kojih se Naručilac može izjasniti. Naknadne izmjene idejnog rješenja nakon treće verzije posebno će se obračunati u dogovoru sa Naručiocem.

Nakon dobijanja saglasnosti Naručioca i nadležnih institucija (Državni ili Gradski arhitekta), pristupa se izradi Glavnog projekta. U fazi Glavnog projekta radi se na razradi već potvrđenog Idejnog rješenja, tako da moguće izmjene od strane Naručioca bi iziskivale novu saglasnost nadležnih institucija, kao i naknadne troškove od strane Projektanta.

Član 7

Obaveze Naručioca

Naručilac je dužan da blagovremeno i jasno daje Projektantu upustva u pisanom obliku, kao i svu raspoloživu dokumentaciju potrebnu za izvršenje Usluga iz člana 2.

Naručilac je dužan da dostavi Projektantu sledeću dokumentaciju:

- Projektni zadatak potpisan od strane Naručioca
- Urbanisičko tehničke uslove
- Ovjerenu geodetsku podlogu
- Geomehanički elaborat (ukoliko se utvrdi da je neophodan)

Naručilac je dužan da izvrši plaćanje Projektantu u skladu sa dinamikom plaćanja utvrđenom ovim Ugovorm.

Naručilac će po zaključenju ovog Ugovora imenovati i Projektanta upoznati sa indetitetom i kontakt informacijama odgovornih predstavnika Naručioca, kao i sa drugim konsultantima Naručioca sa kojima će Projektant direktno sarađivati.

Naručilac ima obavezu plaćanja svih taksi nadležnim institucijama u procesu izrade i usvajanja Projekta.

Naručilac je dužan da blagovremeno izvrši pregled tehničke dokumentacije i ukoliko je ista urađena u skladu sa zahtjevima Naručioca odobri je, pisanim putem. Ukoliko

Naručilac ima primjedbe na tehničku dokumentaciju dužan je da u roku od 15 (petnaest) dana obavijesti Projektanta pisanim putem.

Naručilac će Projektantu prije početka rada na projektu dostaviti Projektni zadatak. Projektni zadatak će sadržati sve osnovne parametre u vezi sa projektom, a u toku razrade Idejnog rješenja moguće su, u dogovoru sa Projektantom, određene dopune ili korekcije osnovnih inputa iz Projektnog zadatka.

Naručilac ima obavezu da pravovremeno pregleda radnu dokumentaciju dobijenu od strane Projektanta tokom izrade Idejnog rjesenja, i na osnovu iste uputi komentare i sugestije.

Naručilac je u obavezi da sve primjedbe ili sugestije na projektnog rješenje dostavi Projektantu u pisanoj formi, što će se tretirati kao dopuna Projektnog zadatka.

Član 8

Autorska prava i korišćenje projektne dokumentacije

Projektant je, u smislu Zakona o autorskom i srodnim pravima Crne Gore, autor projektne dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora i nosilac svih moralnih i imovinskih autorskih prava na idejnom rješenju, glavnom projektu, kao i na svim pratećim crtežima, skicama, modelima, vizuelizacijama, proračunima i drugim materijalima nastalim u izvršenju ovog Ugovora, bez obzira na to u kojoj su formi predati Naručiocu.

Moralna autorska prava su neprenosiva i trajno pripadaju Projektantu. Projektant ima pravo da bude naveden kao autor projekta na projektnoj dokumentaciji, na tabli na gradilištu, u svim javnim objavama, publikacijama, marketinškim materijalima i prodajnoj dokumentaciji koja se odnosi na objekat, kao i pravo na zaštitu integriteta svog autorskog djela.

Isplatom Naknade iz člana 4. ovog Ugovora u cjelosti, Naručilac stiče neisključivo i vremenski neograničeno pravo korišćenja projektne dokumentacije, i to isključivo za potrebe izgradnje jednog objekta na lokaciji određenoj članom 1. ovog Ugovora, uključujući pribavljanje potrebnih saglasnosti i dozvola, reviziju projekta, izvođenje radova i tehnički prijem objekta. Do trenutka potpune isplate Naknade, Naručilac nema pravo da projektnu dokumentaciju koristi ni u koju svrhu.

Bez prethodne pisane saglasnosti Projektanta, Naručiocu je izričito zabranjeno da:

– projektovani objekat, ili bilo koji njegov prepoznatljiv dio, kopira, ponovi ili izgradi na drugoj lokaciji, katastarskoj parceli ili urbanističkoj parceli;

– projektnu dokumentaciju koristi za izgradnju više od jednog objekta ili za tipsku, serijsku odnosno ponovljenu gradnju;

– projektnu dokumentaciju, u cjelini ili djelimično, ustupi, proda, pozajmi ili na drugi način učini dostupnom trećim licima, osim licima neposredno uključenim u realizaciju ovog konkretnog objekta (revident, nadzor, izvođač, nadležni organi);

– projektnu dokumentaciju mijenja, dorađuje, prerađuje ili povjeri drugom projektantu radi izmjene, dopune ili izrade izvođačkog projekta;

– projektnu dokumentaciju koristi za prijavu na konkurse, za dobijanje kredita za drugi objekat, za prodaju projekta ili za bilo koju svrhu koja nije izgradnja objekta iz člana 1;

– ukloni, izmijeni ili prikrije oznaku autorstva Projektanta sa bilo kog dijela dokumentacije.

Ukoliko Naručilac, nakon predaje dokumentacije, angažuje treće lice na izmjeni ili razradi projekta bez saglasnosti Projektanta, Projektant ne snosi nikakvu odgovornost za tako izmijenjeni projekat, za objekat izgrađen po njemu, niti za eventualnu štetu koja iz toga proistekne, i ima pravo da zahtijeva da se njegovo ime ukloni sa takve dokumentacije i iz svih objava koje se na nju odnose.

U slučaju povrede bilo koje zabrane iz stava 4. ovog člana, Naručilac se obavezuje da Projektantu plati ugovornu kaznu u iznosu od 100% ugovorene Naknade iz člana 4. ovog Ugovora, i to za svaki pojedinačni slučaj povrede, pri čemu plaćanje ugovorne kazne ne isključuje pravo Projektanta na naknadu stvarne štete u iznosu koji prelazi ugovornu kaznu, niti pravo na sudsku zaštitu u skladu sa Zakonom o autorskom i srodnim pravima.

Projektant zadržava pravo da idejno rješenje, glavni projekat, vizuelizacije i fotografije izgrađenog objekta koristi bez naknade i bez vremenskog ograničenja u svrhe sopstvene promocije, portfolija, internet prezentacije, izložbi, stručnih publikacija, konkursa i nagrada, uz poštovanje obaveze čuvanja poslovnih podataka Naručioca koji su označeni kao povjerljivi.

Projektant garantuje da projektna dokumentacija izrađena po ovom Ugovoru ne povređuje autorska ni druga prava trećih lica.

Odredbe ovog člana ostaju na snazi i nakon izvršenja, prestanka ili raskida ovog Ugovora.

Član 9

Trajanje i raskid Ugovora

Ovaj Ugovor se zaključuje za period dok Ugovorene strane ne izvrše obaveze iz ovog Ugovora.

Naručilac i Projektant mogu raskinuti ovaj Ugovor pisanim saopštenjem upućenim drugoj Ugovorenoj strani uz otkazni rok koji iznosi 10 dana. Naručilac će Projektantu nadoknaditi sve troškove za pružanje Usluge koje je imao do trenutka prijema obavještenja o raskidu.

U slučaju nepoštovanja Ugovorenih rokova i kvaliteta izrade projektne dokumentacije od strane Projektanta, Naručilac ima pravo na prijevremeni raskid ovog Ugovora.

Član 10

Završne odredbe

Ukoliko neke od odredba ovog Ugovora postanu nevažeće ili prestanu da budu na snazi usled izmjena i dopuna odredbi pozitivno-pravnih propisa Crne Gore i/ili odluka nadležnih organa, Ugovor ostaje na snazi, a umjesto nevažećih odredbi biće primijenjene zakonske odredbe najbliže ovdje određenoj svrsi i značenju.

Izmjene i dopune ovog Ugovora moguće su samo u pisanoj formi.

Ugovorene strane će nastojati da sve sukobe koji mogu nastati u realizaciji i po osnovu ovog Ugovora rješavaju sporazumno i u direktnim pregovorima. U slučaju neuspjeha pregovora, spor će biti upućen na rješavanje Privrednom sudu u Podgorici.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 istovjetnih primjeraka od kojih po 1 za svaku Ugovorenu stranu.

A12 PROJECT

Naručilac:
„M SOLUTIONS" D.O.O.
Za Mirko Maksimović

Izvršni direktor / Projektant:
„A12 project" d.o.o.
Slobodan Petrović spec.sci.arh.

A12 project d.o.o.
A: Branka Miljkovića 2, Podgorica 81000, MNE
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284
W: www.a12project.com | E: info@a12project.com

Matični broj: 03157504
PDV: ME03157504
Žiro račun: 510-207031-38
CKB Banka

1.2.

Podaci o projektantu (naziv, sjedište, adresa, matični i registarski broj, djelatnost)

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0807233 / 001 Datum registracije: 09.10.2017.
PIB: 03157504

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "A12 PROJECT" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: A12 PROJECT
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 09.10.2017.
Datum donošenja Statuta: 09.10.2017.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA CRNA GORA

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE
W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

LICA U DRUŠTVU:

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 23.01.2018 godine u 10:51h **MP**

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA - PORESKA UPRAVA - 9/1 - PODGORICA

NAČELNICA

24 **Dušanka Vujisić**

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1.3.

Licenca projektanta

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

A12 PROJECT

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 09-332/25-3080/2
Podgorica, 18.09.2025. godine

DOO „A12 PROJECT "

PODGORICA
Moskovska 111/50

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

MINISTAR
Slaven Radunović

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović, v.d. direktora direktora

VERIFIKOVAO:
Petar Vučinić, načelnik

OBRADIO:
Miloš Dragović

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 09-332/25-3080/2
Podgorica, 18.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „A12 PROJECT" Podgorica, broj UPI 09-332/25-3080/1 od 22.07.2025. 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", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO „A12 PROJECT" Podgorica,** izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje broj **UPI 09-332/25-1410/2** od 29.07.2025.godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3080/1 od 22.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „A12 PROJECT" Podgorica, pretežna djelatnost - 7111 – arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj 09-332/25-1411/2 od 09.07.2025. godine, kojim je **Petrović Slobodanu, diplomiranom inženjeru arhitekture, stepen specijaliste: arhitektura,** 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 Petrović Slobodanom, br. 0104/25-1 od 01.04.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
3) rješenje broj 09-332/25-1549/2 od 25.07.2025. godine, kojim je **Milošević Danilu, spec.sci.građevinarstva, smjer konstruktivni**, izdata licenca za izradu tehničke

dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

4) ugovor o radu sa Milošević Danilom, br. 0105/25-1 od 01.05.2025. godine, na neodređeno vrijeme
5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0807233/003.

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

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 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", broj 42/25), 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

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1.4.

Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

A12 PROJECT

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00307140	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-034692/26

POLISA - RAČUN POL-00353091

Posrednik:	STATUS BROKER DRUŠTVO ZA POSREDOVANJE U OSIGURANJU, 29-007		
Ugovarač			
Naziv	A12 PROJECT DOO	MB	03157504
Adresa	Branka Miljkovića 2, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	03.08.2026 (24:00) - 03.08.2027 (24:00)	Period obračuna	03.08.2026 - 03.08.2027

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma: UPI 14-332/23-127/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 60.000,00 EUR

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	A12 PROJECT DOO	MB	03157504
Adresa	Branka Miljkovića 2, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese za vrijeme trajanja osiguranja limitirana je iznosom sume osiguranja

POLISA: POL-00353091

Datum štampe: 27.07.2026 17:12

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

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

A12 PROJECT

SAVA OSIGURANJE

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

Sve 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 ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Osiguravač:

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

Odjeljenje za brokerski/zastupnički kanal prodaje, Odjeljenje za brokerski/zastupnički kanal prodaje, 27.07.2026

POLISA: POL-00353091

Datum štampe: 27.07.2026 17:12

Strana 2 od 2

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1.5.

Urbanističko-tehnički uslovi

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2 u okviru Izmjena i dopuna Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac" u Podgorici.

PODNOSILAC ZAHTJEVA: MARKOVIĆ BRANKO

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 31.05.2024.godine	**Glavni grad Podgorica**
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : ***- Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,*** ***-Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,*** -Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), -Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021, br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024), **-Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Prvoborac " u Podgorici** („Službeni list Crne Gore ", broj 33/10), podnijetog zahtjeva **MARKOVIĆ BRANKA** 08-332/24-895 od 28.maja 2024.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Prvoborac " u Podgorici**, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II, na koje se odnosi zahtjev.	
4.	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbansitičkog plana „Prvoborac " u Podgorici, 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.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**MARKOVIĆ BRANKO**
6.	**POSTOJEĆE STANJE** U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 5953,5954,1114 i 1104i kopije plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica: -Zahvat prostora katastarske parcele 1673/4 KO Podgorica II je definisan je kao "njiva 1. Klase" površine 116m2 i susvojina je Wolf-Marković Branke i Marković Branka u obimu prava po 37/116 i 79/116, -Zahvat prostora katastarske parcele 1678/2 KO Podgorica II je definisan je kao "njiva 1. Klase" površine 158m2 i susvojina je Wolf-Marković Branke i Marković Branka u obimu prava po 37/116 i 79/116, -Zahvat prostora katastarske parcele 1676/1 KO Podgorica II je definisan je kao "neplodna zemlja" površine 299m2 , 1677/1 kao "njiva 1. Klase" površine 215m2,1678/3 kao kao "građevinska parcela" površine 64m2 i svojina je Marković Branka u obimu prava po 1/1 . -Zahvat prostora katastarske parcele 1673/1 KO Podgorica II je definisan je kao "građevinska parcela" površine 394m2 i svojina je Marković Branka u obimu prava po 1/1 .	

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su navedene katastarske parcele kao neizgrađena površina.

U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjma za navedenu katastarsku parcelu(prilog).

List nepokretnosti br. 5953,594,1114 i 1104i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

7. PLANIRANO STANJE

Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena prostora urbanističke parcele **UP 2-1 blok 2** u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici definisana je kao "djelatnosti sa stanovanjem".

Dio površine katastarskih parcela 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II ulazi u sastav urbanističke parcele **UP 2-1 blok 2**

Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMJENA PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE (m2)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)		BROJ ETAŽA		POSTOJEĆA BRGP ukupno	MAKSIMALNA BRGP STANOVANJA (m2)	MAKSIMALNA BRGP DJELATNOSTI (m2)	MAKSIMALNA BRGP UKUPNO (m2)	BROJ ZAPOSLENIH	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI ZEMLJIŠTA		KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI ZEMLJIŠTA	
				postojeća	planirana maksimalna	postojeći	planirani maksimalni						postojeći	planirani maksimalni	postojeći	planirani maksimalni
2	1	djelat.sa stan.	1155		462		P+2+Pk		624	707	1386	9		0.40		1.20

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim prilozima.

Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

2. Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste građevinskih linija:

- građevinska linija koja predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- građevinska linija koja predstavlja liniju do koje se može graditi i njome se definiše **zona građenja** odnosno prostor u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja planiranih objekata.

Građevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju odnosno odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice.

Građevinske linije date su na grafičkom prilogu br. *07 Plan regulacije i nivelacije.*

Građevinske linije prikazane na tom grafičkom prilogu definišu minimalnu udaljenost objekata od regulacione linije (i time odnos prema javnim površinama), minimalnu udaljenost od zone planirane za neku drugu namjenu, kao i udaljenost objekata od bočne granice urbanističke parcele odnosno susjeda (koja je data i tekstualno u okviru UT uslova za svaku od namjena).

Za sve zone osim zone individualnog stanovanja, na grafičkom prilogu br. *07 Plan regulacije i nivelacije* prikazana je **zona građenja** objekata (površina parcele na kojoj je dozvoljena izgradnja objekata) a dat je i **ilustrativni prikaz planirane fizičke strukture** ali samo kao procena prostornih kapaciteta (odnosno maksimalnog koeficijenta zauzetosti

parcele) svake urbanističke parcele.

Za pojas između novoplanirane miniobilaznice i željezničke pruge, zona proizvodno-poslovnih djelatnosti i zona poslovanja sa djelatnostima, prikazana zona građenja predstavlja **preporučenu zonu za građenje objekata** odnosno zonu u kojoj postoje najoptimalniji uslovi za rad i život građana s obzirom na to da su tom pojasu prisutni i brojni negativni uticaji od kojih je najneposredniji blizina dalekovoda od 110kV.

Za parcele individualnog stanovanja, građevinske linije odnosno zona građenja nisu dati grafički već se zona građenja definiše na osnovu UTU datih tekstualno.

Analitičkim koordinatama (datim na grafičkom prilogu br. *07 Plan regulacije i nivelacije)* definisani su:

- građevinska linija na potezu uz ulicu Prve proleterske odnosno novoplaniranu miniobilaznicu
- građevinska linija ka zaštitnom pojasu uz željezničku prugu
- zaštitni pojas uz 110kV dalekovod.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim parcelama koje su određene za gradnju.

Visina jednog nivoa računa se u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3.5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4.5m.

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Prostor Plana je podjeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene (sa prefiksom **s**).

Urbanistička parcelacija izvršena je na osnovu postojeće parcelacije zemljišta odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodivost plana.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane analitičkim koordinatama prikazanim na grafičkom prilogu *„Plan parcelacije"*. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja izmedju zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA DJELATNOSTI SA STANOVANJEM

U dijelu predmetnog područja, na potezu uz Jadransku magistralu (ulica Prve proleterske) pa sve do željezničke pruge, planirana je zona u kojoj dominiraju djelatnosti i to prvenstveno proizvodno-poslovnog i komercijalnog tipa. Ovaj potez ima sve preduslove potrebne za formiranje jednog od glavnih gradskih poslovnih poteza na samom ulazu u centar grada Podgorice pa su sa tim ciljem i dati uslovi njegove izgradnje. **Posebna specifičnost ove zone je veće učešće ozelenjenih površina** kojim se nastoji da se neutrališu negativni efekti blizine važnih saobraćajnih koridora- miniobilaznice sa jedne i željezničke pruge sa druge strane, kao i dalekovoda od 110kv koji je trasiran centralnim delom ovog pojasa. Tkđ. uslovljeno postojećim stanjem u kojem je prisutan veliki broj i čisto stambenih objekata, plan dozvoljava i razvoj stambenih sadržaja.

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte djelatnosti sa stanovanjem.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U jednom objektu može biti organizovana maksimalno **1 stambena jedinica**. Preporuka plana je da se stambeni sadržaji organizuju na gornjim etažama.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- Plan predviđa razvoj sledećih djelatnosti:
  - **proizvodno-poslovnih**- različiti oblici male privrede sa svojim proizvodno-manipulativnim površinama organizovanim u zadnjem dijelu parcele i poslovnim sadržajima u prednjem dijelu (ka ulici) kojima se obezbeđuje marketinški aspekt same djelatnosti
  - **poslovnih**- finansijsko poslovanje(banke...), predstavništva firmi, advokatske i dr. kancelarije, djelatnosti uprave itd.
  - **komercijalnih**- trgovina (posebno trgovina na veliko tipa hipermarketa svakodnevne potrošnje u kombinaciji sa drugim artiklima), prodajni prostori specijalizovani za određeni tip proizvoda, auto saloni itd.
  - **uslužnih**- hoteli, moteli i sl.
  - **servisnih**- auto servisi, radionice specijalizovane za različite vrste usluga...

- Udeo stanovanja može biti maksimalno 49% od ukupne BGP objekta.
- Procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 50%; Principi uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela dati su u *Uslovima za ozelenjavanje*.

Pravila za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem

Zona djelatnosti sa stanovanjem specifična je iz razloga što se u njoj preplиće dejstvo nekoliko negativnih faktora:
- blizina novoplanirane miniobilaznice duž koje se odvija intenzivan saobraćaj pa je građevinska linija ka miniobilaznici definisana na udaljenju od 10 m od regulacije ulice kako bi se u tom pojasu mogao formirati zaštitni zeleni koridor ozelenjavanjem svake urbanističke parcele.
- blizina željezničke pruge ka kojoj je građevinska linija postavljena na 25m udaljenja od spoljnjeg koloseka
- blizina 110kV dalekovoda koji se pruža sredinom ove zone i uz koji je definisan zaštitni pojas.

Iz tog razloga planom je data **preporučena zona za građenje objekata** odnosno zona u kojoj postoje najoptimalniji uslovi za rad i život građana. Takođe, pomenute građevinske linije definisane su analitičkim koordinatama i prikazane na grafičkom prilogu *07 Plan regulacije i nivelacije*.

Unutar **preporučene zone za građenje objekata**, izgradnja se može realizovati prema sledećim uslovima:

- Objekte djelatnosti graditi kao slobodnostojeće objekte.
- **Preporučena zona građenja** definisana je pozicijom građevinskih linija i to na sledeći način:
  - u odnosu na regulaciju ulice Prve proleterske odnosno miniobilaznice objekat se postavlja na odstojanju od 10m od regulacione linije;
  - u odnosu na regulaciju pristupnih ulica objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od **3.0m** od regulacione linije;
  - minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 3,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2.0m.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog suseda 6m ili veće od 6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 6m, na bočnim fasadama objekta nije dozvoljeno otvaranje prozora samo stambenih prostorija a prostorija djelatnosti i različitih pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...) jeste
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smeju preći granicu urbanističke parcele.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena ili poslovna površina.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji realizacije i odvijanja planirane djelatnosti (magacini, garaža, radionice i sl.) ali isključivo u zadnjem dijelu parcele. Udeo površina pomoćnih objekata je maksimalno do 25% od ukupne BGP urbanističke parcele.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će omogućiti formiranje prepoznatljive urbane fizionomije poteza uz miniobilaznicu.
- **najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu** uz poštovanje smjernica za uređenje (dato u poglavlju pejzažne arhitekture: •zelenilo treba da bude reprezentativno; •voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima; • strogo poštovati smjernice date za **zelene koridore** - između objekata i miniobilaznice, širine 10 m, a između objekata i pruge širine do 20 m; •zastore uskladiti sa arhitekturom objekata; • predvidjeti fontane; • duž parking prostora formirati drvorede; •projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje; • prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna; •očuvati postojeće vitalno drveće i grupacije zelenila).

Zbog načina na koji je trasiran 110kV dalekovod (sredinom predmetne zone) i uticaja koji može da ima na uslove življenja u njegovoj blizini, za izgradnju objekata u blizini ovog dalekovoda važe posebna pravila:

1. Planom se **ne preporučuje** izgradnja objekata unutar definisanog zaštitnog pojasa uz 110kV dalekovod.
2. Međutim, na insistiranje građanja (i veliki broj primedbi posle javne rasprave) da se dozvoli izgradnja u pojasu uz dalekovod, investitor izrade plana, Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice, uradio je **ELABORAT O MOGUĆNOSTI IZGRADNJE OBJEKATA U ZONI DALEKOVODA 110 KV "ZAGORIČ – CVIJETIN BRIJEG"** (priložen u *Dokumentaciji plana*). Elaborat daje mogućnost izgradnje i u zaštitnom pojasu **uz precizno definisane uslove** koji se moraju ispoštovati.
3. Zakonom je predviđeno da saglasnost za izgradnju u ovom pojasu daje nadležna institucija, firma Elektroprenos
4. U skladu sa napred navedenim, mogućnost izgradnje u zaštitnom pojasu 110kV dalekovoda planom se daje sledećim urbanističkim parcelama: 6-6, 6-7, 6-8, 6-9, 6-10, 6-11, 6-12, 6-13, 6-14, 6-15, 2-1, 3-20 i 5-3. Pri tome se moraju ispoštovati sledeći uslovi:
   - **izgradnja se može realizovati jedino u skladu sa svim uslovima definisanim ELABORATOM O MOGUĆNOSTI IZGRADNJE OBJEKATA U ZONI DALEKOVODA 110 KV "ZAGORIČ – CVIJETIN BRIJEG"** (a prema "Pravilniku o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kv do 400 kV" ("Sl. list SFRJ ", br. 65/88 i "Sl. List SRJ", br. 18/92)-član 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 113, 132, kao i prema "Zakonu o energetici" ("Služ. list SRCG", br.

16/90)-član 58)
(priložen u *Dokumentaciji plana*)

- **pri izgradnji se primenjuju parametri izgradnje dati ovim planom za predmetnu zonu i ne mogu se menjati; Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara**
- **Projekat planiranog objekta mora imati saglasnost nadležne institucije, firma Elektroprenos.**

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: 1PM na 50m² djelatnosti i 1PM/stan

Ograđivanje

Parcele objekata djelatnosti se mogu ograđivati prema slijedećim pravilima:

- Ka bočnom susjedu i zadnjoj granici, parcele se mogu ograđivati živom ogradom do visine od 1.80m.
- Ka regulaciji ulice Prve proleterske, odnosno miniobilaznici, parcele se ne mogu ograđivati
- Ka regulaciji drugih pristupnih ulica parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1.8m ili zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote terena ispred) sa transparentnim dijelom do visine od 1.8m i uz dodatne uslove:
  - ograde na uglu raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
  - ograda se postavlja na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „(„Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

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

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

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

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

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti

inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.

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

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

Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore" br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).

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

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

5	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada,unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

Zato je potrebno:

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

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 52/16);
- Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 75/18);
- zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);
- Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11 i 43/15);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16);

i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.
Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

1 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina
- zaštita i uklapanje postojećeg drveća u nova urbanistička rješena
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.
U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg drveća u nova pejzažna i urbanistička rješenja, u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i vrijednovanje (zdravstveno stanje i dekorativnost) kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća.

Zelenilo uz objekte poslovne djelatnosti sa stanovanjem

Oblikovanje zelenih i slobodnih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora. Organizuju se na principu poluotvorenih zelenih površina sa stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Imaju važnu ulogu u uspostavljnju kontakta sa korisnicima usluga. Koriste se i za kraće zadržavanje i odmor posjetilaca. Izborom vrsta, načinom obrade i koloritskim efektima naglasiti poslovni karakter objekata. Glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa visokodekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja, ruža, perena i sezonskog cvijeća.

U zoni poslovne djelatnosti sa stanovanjem, najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu.

Radi zaštite od buke i izduvnih gasova, planiran je zaštitni pojas zelenila između objekata i miniobilaznice, širine 10 m, a između objekata i pruge širine do 20 m. Pravila za ozelenjavanje zelenih koridora data su u okviru ove kategorije zelenila.
Na parcelama sa objektima poslovno-komercijalnih i uslužnih djeletnosti (blok 7 i 29), zelene površine zauzimaju min. 30% urbanističke parcele.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno; formirati kvalitetne travnjake, a sadnju vršiti u manjim grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima
- strogo poštovati smjernice date za zelene koridore
- zastore uskladiti sa arhitekturom objekata
- predvidjeti fontane
- duž parking prostora formirati drvorede
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna
- očuvati postojeće vitalno drveće i grupacije zelenila.

1	**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.
2	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
3	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
2	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
12.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
12.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UPUP 2-1 blok 2** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanisitičkog plana "Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..
15.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**

	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog tekstualnog **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
17	**OSTALI USLOVI**
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju *Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju* *prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23)* *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23).* **Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice* ***Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac" u Podgorici*** *koji je* ***koji je na dan izrade UTU-a evidentiran*** *u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine.* ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***
3	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na

aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

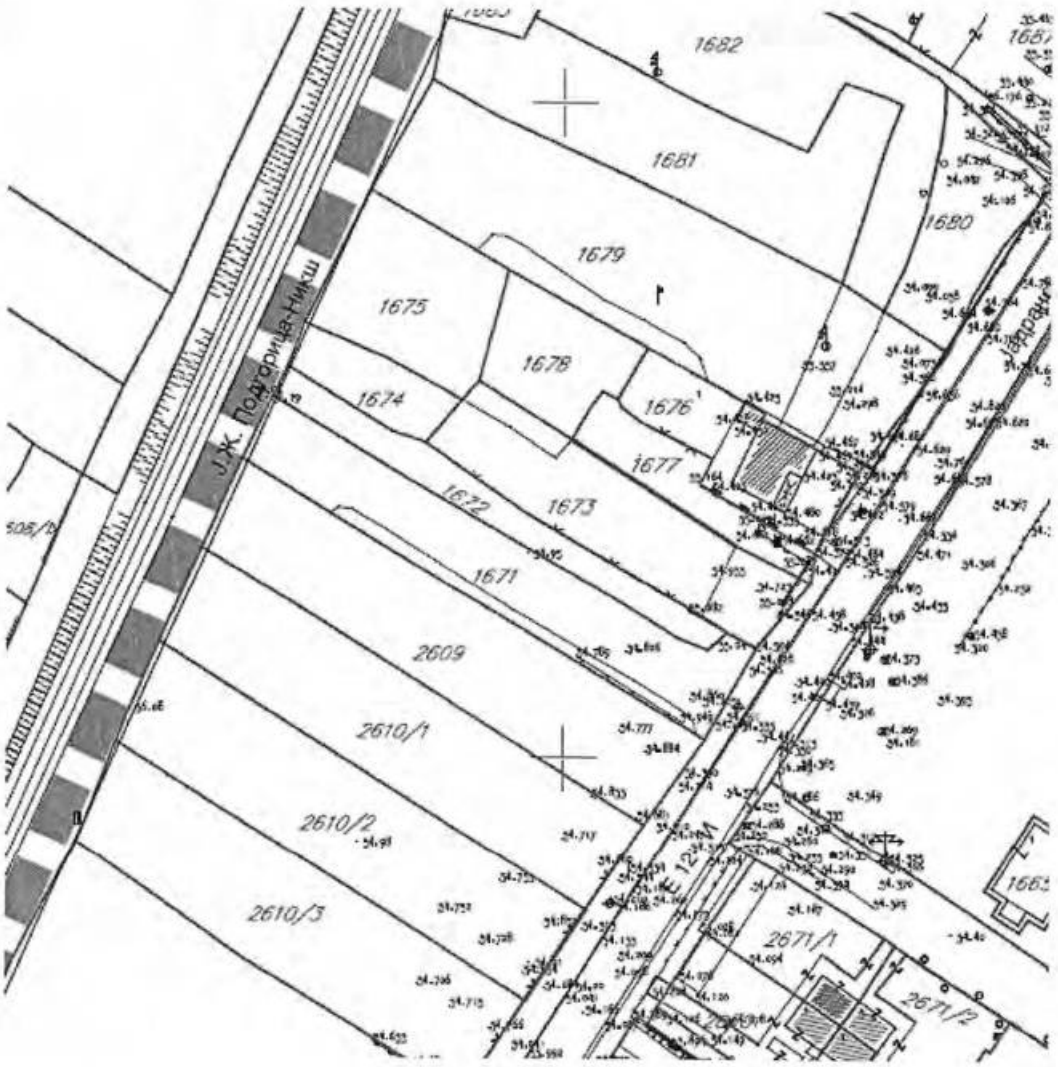
Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

4	**URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Djelatnosti sa stanovanjem
	Oznaka urbanističke parcele	**UP 2-1 blok 2**
	Površina urbanističke parcele [m^2]	1155m2
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	447
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	1386 (stanovanje 624m2 i djelatnosti 707m2)
	Maksimalna planirana spratnost objekata	P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje)
		najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu

5	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.*	
	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODILAC SEKTORA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
6	**PRILOZI**	
	• Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta • Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. • list nepokretnosti br. 5953,594,1114 i 1104 i kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II	

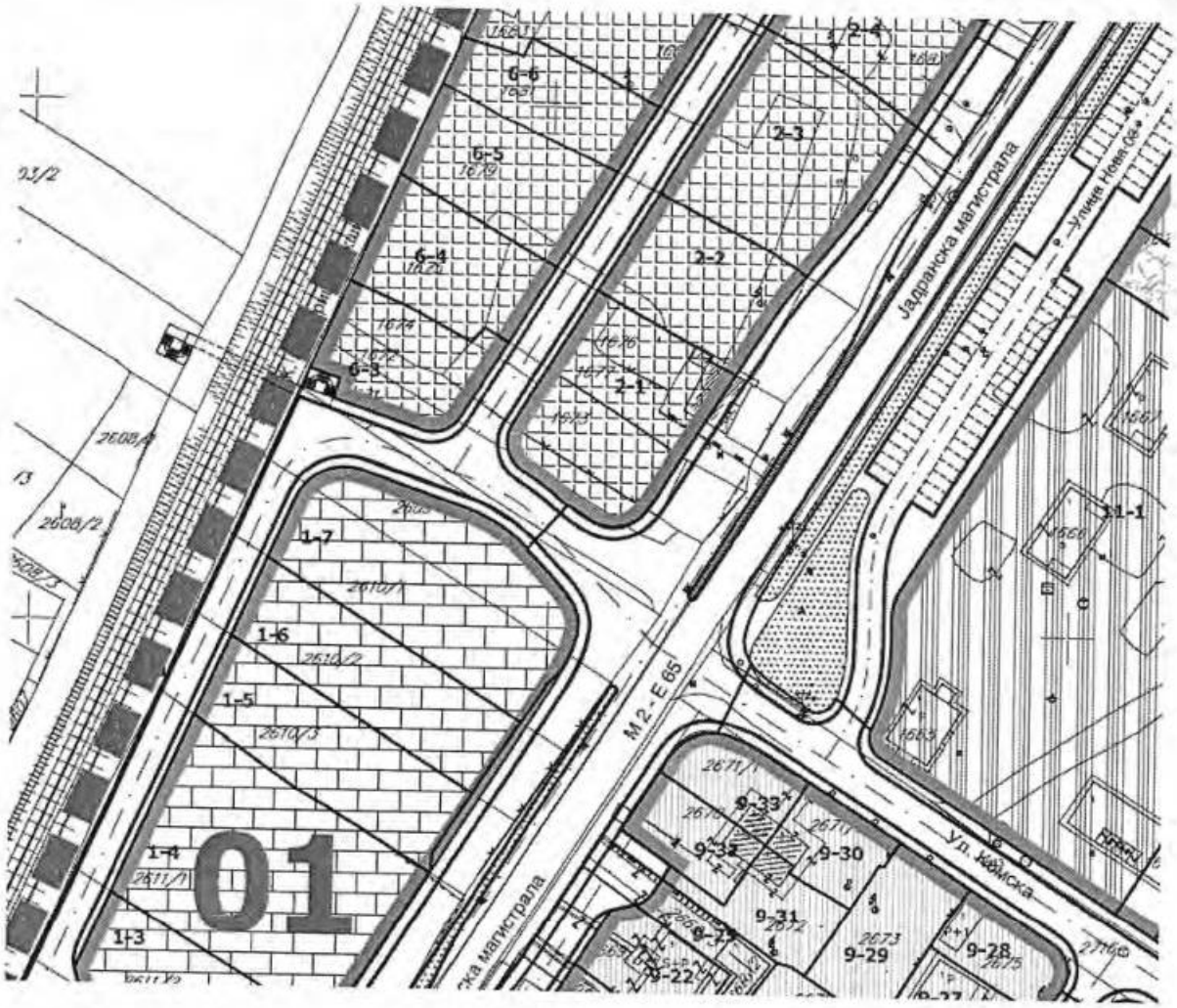
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 26.04.2021.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

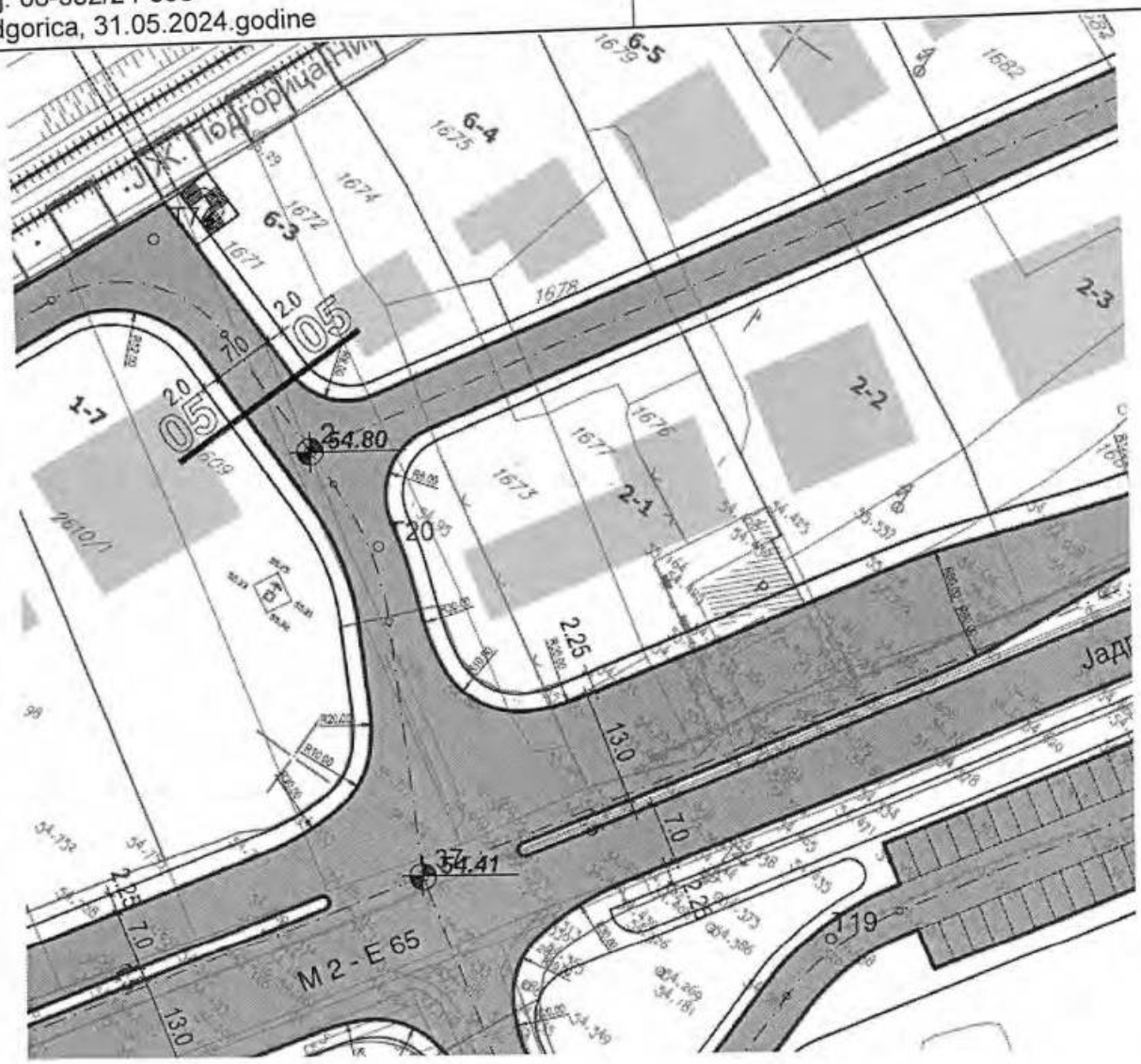


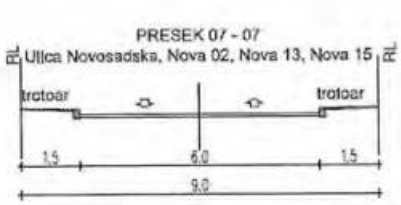
djelatnosti sa stanovanjem

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina	2
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. UP 2-1 blok 2	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

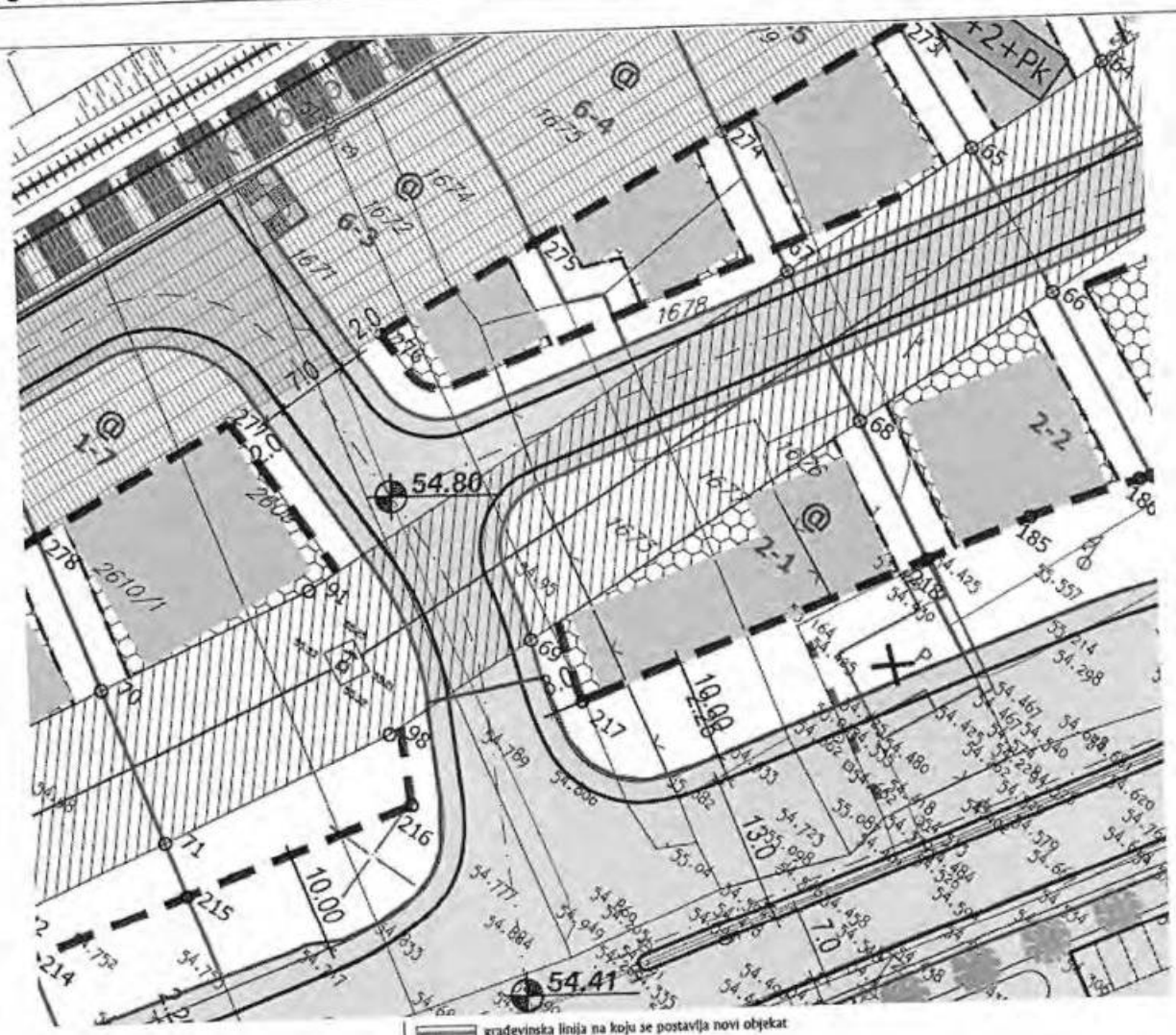




GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture	3
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. UP 2-1 blok 2	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine



2611/2 granica i broj katastarske parcele

20-38 granica i broj urbanističke parcele

S-59 granica i broj parcela saobraćajnih površina

građevinska linija na koju se postavlja novi objekat

građevinska linija do koje se gradi

građevinska linija ka kolsko-pešačkim prisupima (na udaljenosti 2.5m od regulacije)

građevinska linija ka susedu

zona građenja novih objekata

preporučena zona građenja novih objekata u pojasu između Želj.pruge i miniobilaznice

ilustrativni prikaz planirane fizičke strukture pri izgradnji novih objekata

P+2+Pk planirana maksimalna spratnost (na nivou bloka odnosno funkcionalne cjeline)

GRAFIČKI PRILOG –Plan regulacije i nivelacije	4
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

planirani vodovod

planirana atmosferska kanalizacija

postojeća atmosferska kanalizacija

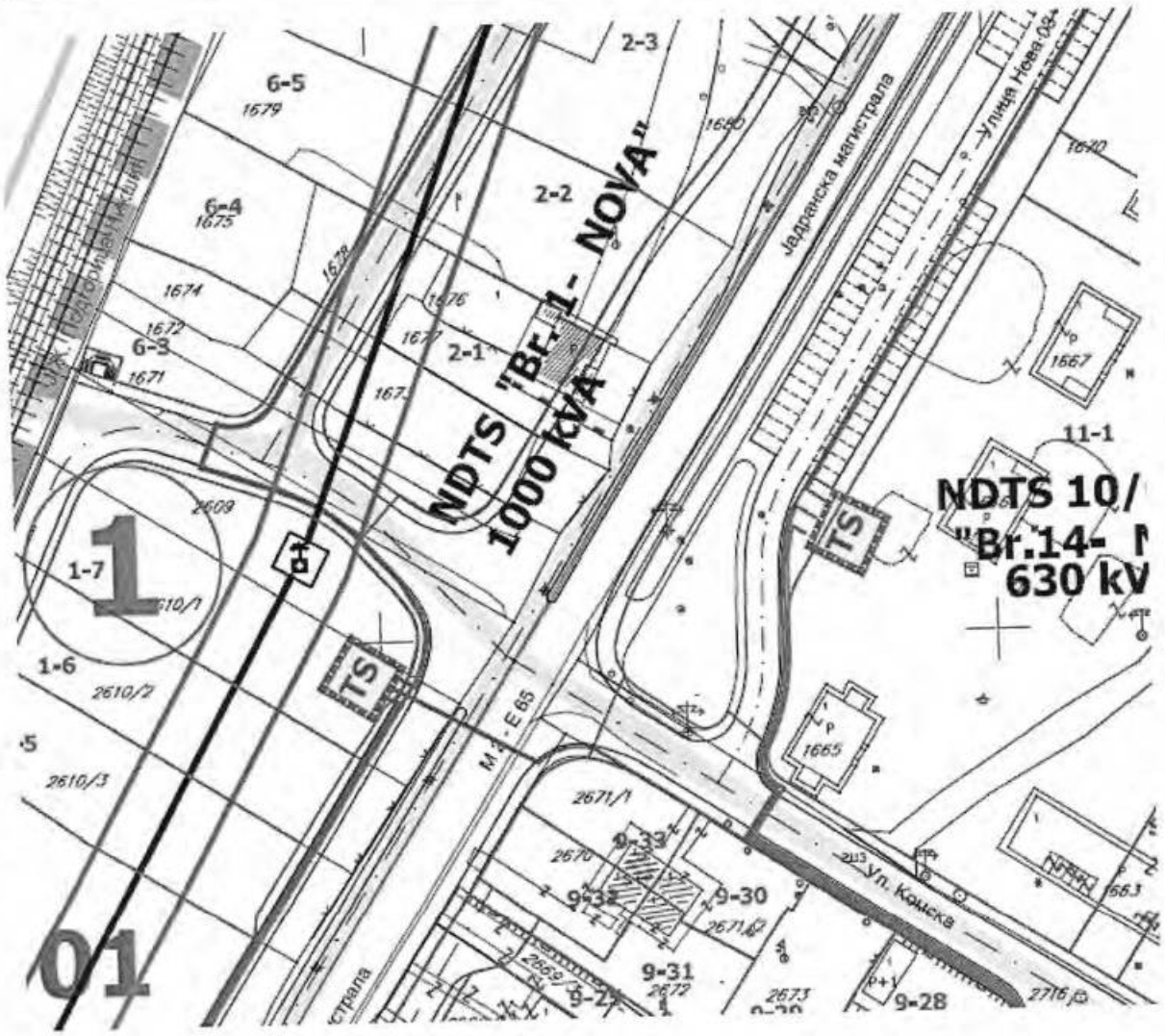
postojeći vodovod

planirana fekalna kanalizacija

GAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	5
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine



10 kV kabal

granice zona napajanja

TS planirana TS 10/0,4 kV

10 kV kabal planiran

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura | 6

Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **4-5 u bloku 5**

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

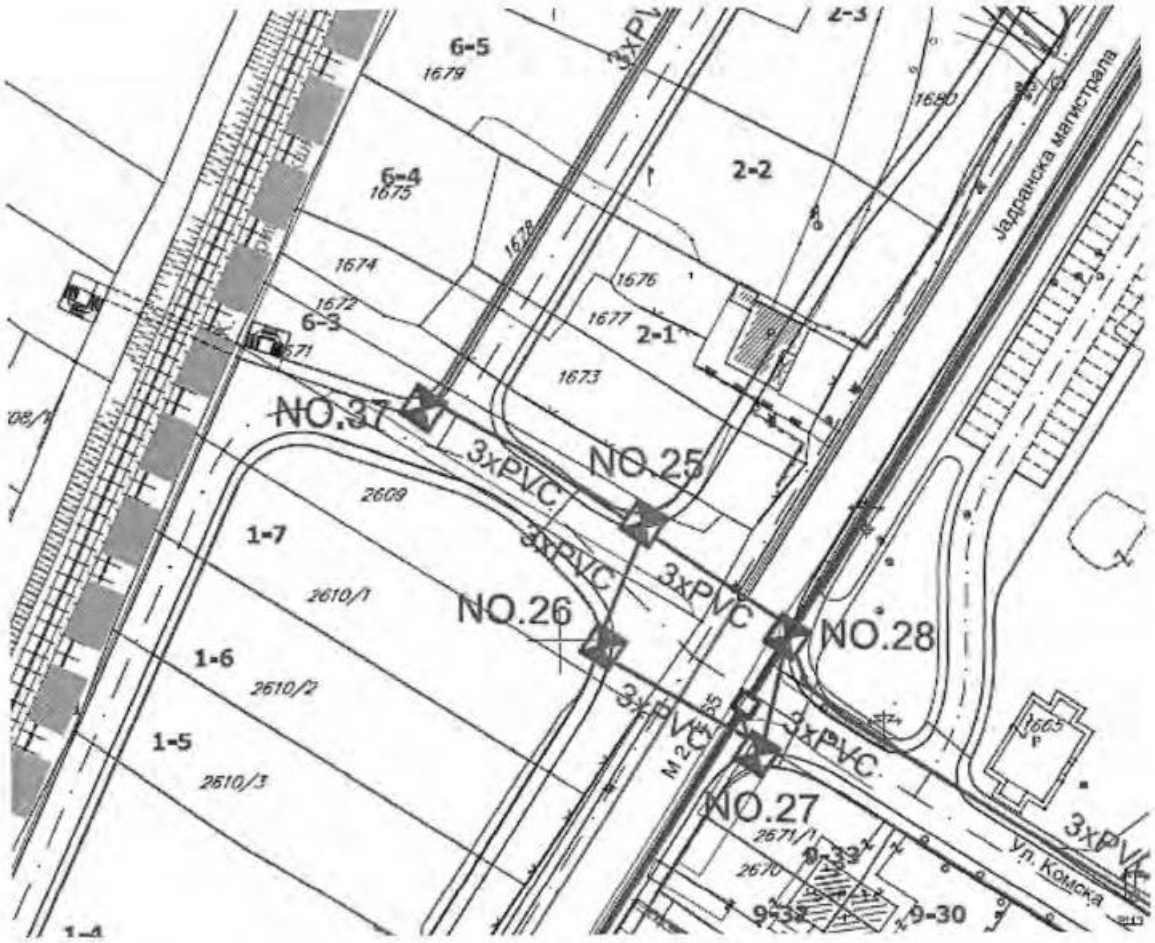
Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

zelenilo uz objekte djelatnosti sa stanovanjem

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	7
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine



postojeći telekomunikacioni čvor RSS Masline

postojeće telekomunikaciono okno

postojeća telekomunikaciona kanalizacija

planirano telekomunikaciono okno

planirana telekomunikaciona kanalizacija

1.0.1,....,169 broj planiranog telekomunikacionog okna

3(6,4)xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **17-28 u bloku 4**

8

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 31.05.2024.godine	

2611/2 granica i broj katastarske parcele

1178 1179
9-21 granica i broj urbanističke parcele

S-59 granica i broj parcela saobraćajnih površina

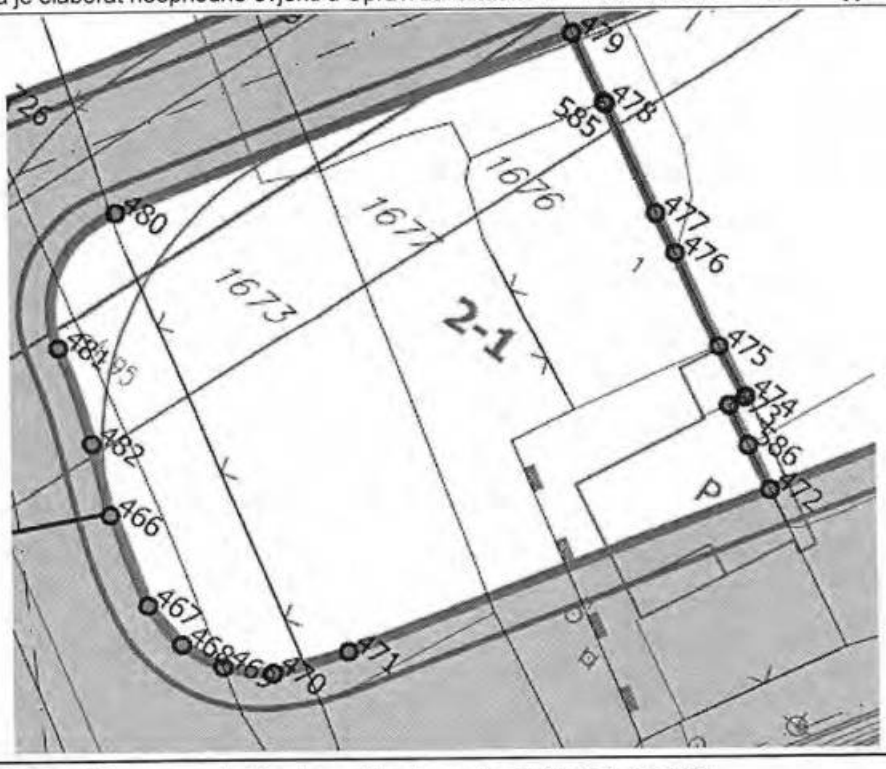
KI PRILOG –Plan parcelacije /koordinate prelomnih tačaka/	9
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 31.05.2024.godine	

ANALITIČKE KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

X=6605703.56 Y=4701123.52
X=6605699.98 Y=4701126.43
bulge 0.04
center X=6605674.47 Y=4701094.96
radius 40.50
start angle 50.97
end angle 59.96
X=6605694.75 Y=4701130.03
bulge -0.42
center X=6605698.06 Y=4701135.62
radius 6.50
start angle 239.42
end angle 148.25

Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije koordinate prelomnih tačaka UP	10
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

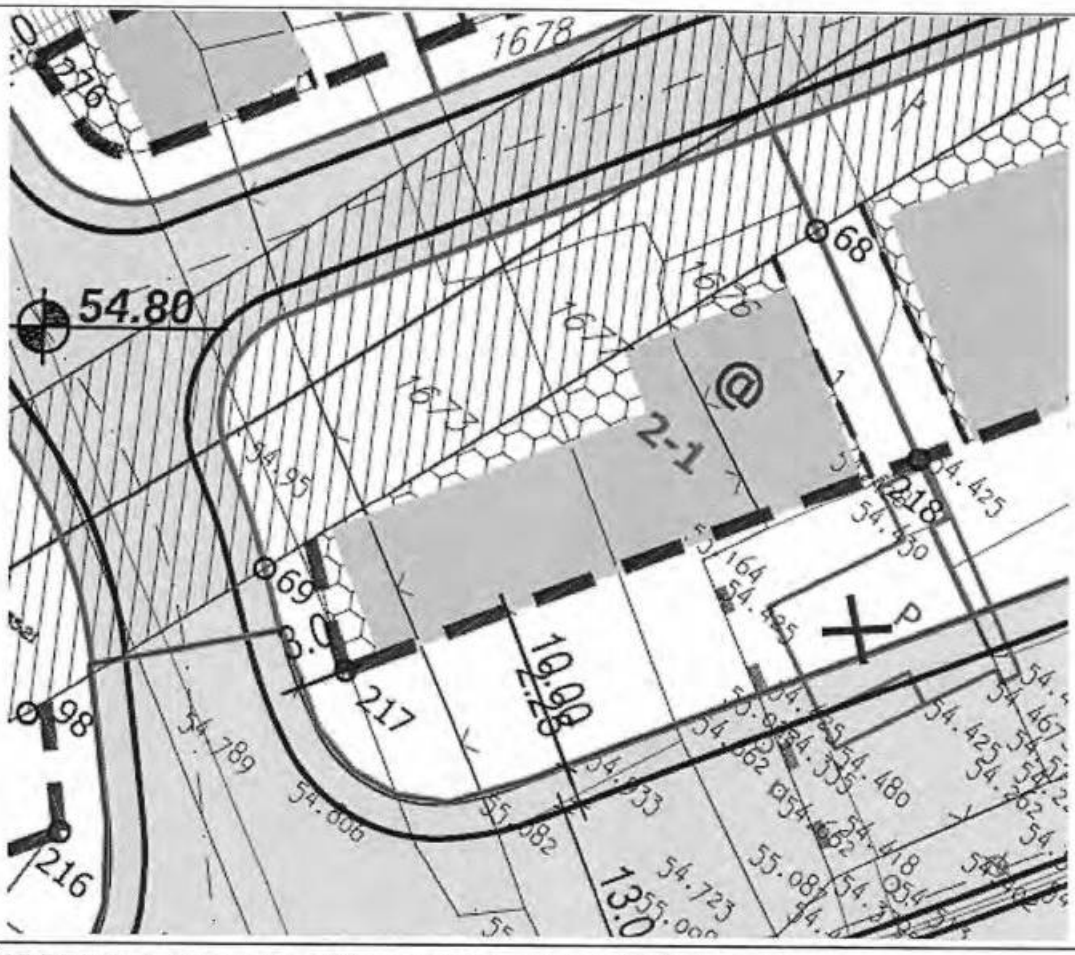
Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

ANALITIČKE KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE KA MINIOBILAZNICI

217	6605707.97 4701124.06
218	6605727.25 4701154.68

ANALITIČKE KOORDINATE ZAŠTITNOG POJASA UZ DALEKOVOD

68	6605714.28 4701161.83
69	6605700.50 4701126.00



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije koordinate prelomnih tačaka GL

Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**

11

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

OTPRAVAK IZVORNIKA

Dana 22.09.2026. (dvadeset drugog septembra dvije hiljade dvadeset šeste) godine u 14,30 (četrnaest i trideset) časova, pred notarom Draganom Jovović, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića, broj 17, pristupila su i obratila se zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, u formi notarskog zapisa zaključe **Ugovor o zajedničkoj (ortačkoj) izgradnji stambenog objekta,** sljedeća lica, i to: ----------

1) DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT-IMPORT „M SOLUTIONS" Podgorica, sa poslovnim sjedištem u Podgorici, Ulica Savska broj 41, i adresom za prijem pošte – Ulica Vladike Visariona Borilovića, ulaz 8 (C2) 1/1, registrovano kod Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave, pod registarskim brojem 5-0813706, **PIB 03164918**, koje zastupa izvršni direktor (osnivač i vlasnik 100%) Mirko Maksimović, rođen dana 09.11.1990. (devetog novembra hiljadu devet stotina devedesete) godine, JMB 0911990254993, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte, broj I2267972M, izdate od MUP-a Crne Gore - PJ Podgorica, dana 04.10.2024. (četvrtog oktobra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sa rokom važenja do 04.10.2034. (četvrtog oktobra dvije hiljade trideset četvrte) godine, kao investitor (u daljem tekstu: **Investitor**), ----------

2) Branko Marković, ime oca Mihailo, rođen u Podgorici, dana 02.10.1954. (drugog oktobra hiljadu devet stotina pedeset četvrte) godine, **JMB 0210954210019**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, ulica Jovana Popovića Lipovca broj 15, državljanin Crne Gore, po zanimanju penzioner, po izjavi oženjen punomoćnika, kojeg zastupa punomoćnik Nina Marković, rođena dana 29.09.1992. (dvadeset devetog septembra hiljadu devet stotina devedeset druge) godine, JMB 2909992259995, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte broj I57421F25, izdate od MUP-a Crne Gore - PJ Podgorica, dana 17.09.2025. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset pete) godine,sa rokom važenja do dana 17.09.2035. (sedamnaestog septembra dvije hiljade trideset pete) godine, kao drugi investitor (u daljem tekstu: **Vlasnik zemljišta 1**) i ---------

3) Nikola Đurović, ime oca Mirko, rođen u Podgorici, dana 11.07.1980. (jedanaestog jula hiljadu devet stotina osamdesete) godine, **JMB 1107980212974**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, ulica Ulica Jovana Tomaševića broj 23 (Auto Škola Tehno-mobil), državljanin Crne Gore, po zanimanju profesor sporta i fizičkog vaspitanja, po sopstvenoj izjavi neoženjen, čiji identitet je utvrđen na osnovu pasoša, broj J71PC9446, izdatog od MUP-a Crne Gore – PJ Podgorica, dana 21.09.2017. (dvadeset prvog septembra dvije hiljade sedamnaeste) godine,sa rokom važenja do dana 21.09.2027. (dvadeset prvog septembra dvije hiljade dvadeset sedme) godine, kao drugi investitor (u daljem tekstu: **Vlasnik zemljišta 2**). ----------

U daljem tekstu notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj (ortačkoj) izgradnji stambenog objekta, Vlasnik zemljišta 1 i Vlasnik zemljišta 2, nazivaju se i Vlasnik zemljišta a Investitor i Vlasnik zemljišta nazivaju se zajedničkim imenom i Ugovorne strane. ----------

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

Ovlašćenje zastupnika Investitora za zastupanje u pravnom poslu, Notar je utvrdio na osnovu Izvoda iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5-0813706, PIB 03164918. Zastupnik Investitora garantuje da od dana izdavanja prezentiranog Izvoda iz Centralnog registra privrednih subjekata, pa do dana preduzimanja pravnog posla, kod pravnog lica koje zastupa nije bilo promjena u pogledu lica ovlašćenih za zastupanje. ----------

Prethodne napomene ----------

Stranke su Notaru prezentirale sljedeće isprave: ----------

a) List nepokretnosti 1104 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37479/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan

preduzimanja pravnog posla. ----------
U „G" dijelu Lista, na nepokretnostima evidentirana je zabilježba kao : ----------
- „ ugovor o zajednickoj (ortackoj) izgradnji stambenog objekta poslovne oznake uzz 815/2025 od 12.08.2025.god zakljucen između gramat co doo podgorica kao investitora i đurović (mirko) nikole i ma4rković (mihailo) branka kao vlasnik zemljišta koja ima trajati sve do uknjizbe predmetnog objekta cija zajednicka (ortacka) izgradnja je predmet ugovora ili do raskida ugovora, kad se ima brisati" ----------
b) List nepokretnosti 5954 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37481/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------
U „G" dijelu Lista, na nepokretnostima evidentirana je zabilježba kao : ----------
- „ ugovor o zajednickoj (ortackoj) izgradnji stambenog objekta poslovne oznake uzz 815/2025 od 12.08.2025.god zakljucen između gramat co doo podgorica kao investitora i đurović (mirko) nikole i ma4rković (mihailo) branka kao vlasnik zemljišta koja ima trajati sve do uknjizbe predmetnog objekta cija zajednicka (ortacka) izgradnja je predmet ugovora ili do raskida ugovora, kad se ima brisati" ----------
c) List nepokretnosti 378 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37483/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------
U „G" dijelu Lista, na nepokretnostima evidentirana je zabilježba kao : ----------
- „ ugovor o zajednickoj (ortackoj) izgradnji stambenog objekta poslovne oznake uzz 815/2025 od 12.08.2025.god zakljucen između gramat co doo podgorica kao investitora i đurović (mirko) nikole i ma4rković (mihailo) branka kao vlasnik zemljišta koja ima trajati sve do uknjizbe predmetnog objekta cija zajednicka (ortacka) izgradnja je predmet ugovora ili do raskida ugovora, kad se ima brisati" ----------
d) Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2 u okviru izmjena i dopuna DUP-a „Prvoborac" u Podgorici, izdati od Glavnog grada Podgorica-Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, pod brojem 08-332/24-895 od 31.05.2025. (trideset pvog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine. ----------
e) Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5-0813706, PIB 03164918, za Investitora. ----------
f) Otpravak izvornika notarskog zapisa Punomoćja datog kod ovog notara dana 06.08.2026.(šestog avgusta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, pod oznakom UZZ 821/2026, za zastupanje Vlasnik zemljišta 1;----------
g) Lične isprave zastupnika Investitora i Vlasnika zemljišta. ----------
U izvorniku prezentirane isprave, uz saglasnost stranke na koju se odnose, u fotokopiji sačinjenoj od strane Notara, prilažu se izvorniku notarskog zapisa. Notar je prethodno utvrdio istovjetnost fotokopija akata sa njihovim izvornikom. ----------
Stranke su pred Notarom izjavile da, postigle su saglasnost volja da, na osnovu prezentiranih isprava i datih izjava, u formi notarskog zapisa, zaključe Ugovor o zajedničkoj (ortačkoj) izgradnji stambenog objekta, pod uslovima i na način kako to dalje izjave.----------
Notar stranke upozorava na postojanje zabilježbi izvršene u „G" dijelu prezentiranih Listova nepokretnosti, te na moguće posljedice takvog stanja isprave, na što stranke izjavljuju da sa stanjem isprave su upoznati, da neposredno prije zaključivanja ovog ugovora, pred postupajućim notarom je zaključen Ugovor o raskidu Ugovora o zajedničkoj (ortačkoj) izgradnji objekata, na osnovu kojeg će se izvršiti brisanje izvršene zabilježbe. ----------
Notar je stranke poučio na mogućnost da, neposredno prije sačinjavanja notarskog zapisa, Notar izvrši neposredni uvid u Detaljni urbanistički plan „Prvoborac" u Podgorici, kod Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavnog grada Podgorica, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, došlo do promjene DUP-a, međutim

stranke izjavljuju da su one neposredno, već izvršile taj uvid i da ne traže od Notara da vrši uvid. Notar je stranke upozorio na opasnost od neslaganja katastarskih podataka i podataka na terenu, te da bi bilo uputno i cjelishodno da prije zaključivanja ovog ugovora su izvršile geodetsko-katastarsku identifikaciju nepokretnosti koja je predmet pravnog posla i izvršile upoređenje katastarskih i urbanističkih podataka i podataka na terenu, međutim stranke izjavljuju da to su već uradile. ----------

Notar je stranke upoznao sa odredbama: ----------

- Porodičnog zakona koje propisuju status zajedničke imovine bračnih supružnika i članova porodične zajednice; ----------
- Zakona o obligacionim odnosima, koje se odnose na ugovore o ortakluku. ----------
- Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, koje se odnose na pravo svojine, zajedničke svojine, susvojine i pravo građenja; ----------
- Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, koje se odnose na zabilježbe i upise prava svojine i etažne svojine; ----------
- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koje se odnose na izgradnju i upotrebu objekata. ----------

Zastupnik Investitora pred Notarom izjavljuje da u pravnom poslu istupa u ime i za račun pravnog lica koje zastupa, a Vlasnici zemljišta izjavljuju da nepokretnosti koje su predmet pravnog posla su njihova posebna imovina, stečena nasljeđem i kao takvom raspolažu. ----------

Notar je upozorio stranke da notarski zapis se sačinjava na osnovu isprava i izjava koje su one same prezentirale i dale Notaru, te da odgovaraju za vjerodostojnost i istinitost istih i ishod pravnog posla po tom osnovu, nakon čega stranke izjavljuju da upozorenja Notara su shvatile i razumjele i preuzimaju svaku odgovornost za isto a da Notara oslobađaju svake 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, stranke saglasno izjavljuju volju da zaključe, ----------

---

---------- **Ugovor** ----------

---------- **o zajedničkoj (ortačkoj) izgradnji objekata** ----------

---

1. Predmet ----------

1.1. Predmet Ugovora o zajedničkoj (ortačkoj) izgradnji objekata (u daljem tekstu: **Ugovor**) je zajednička (ortačka) izgradnja objekata (u daljem tekstu: **Objekat**), na urbanističkoj parceli broj 2-1, blok 2, DUP „Prvoborac" Podgorica – izmjene i dopune, koje čine nepokretnosti koje, u katastru nepokretnosti koje kod Uprave za nekretnine – PJ Podgorica evidentirane su po „A" dijelu: ----------

- Lista nepokretnosti 1104, KO Podgorica II, kao parcela 1673/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 394 kvm, svojina Vlasnika zemljišta 1 u obimu prava od 1/1. ----------
- List nepokretnosti 5954, KO Podgorica II, kao : ----------
- parcela 1676/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, površine 299 kvm,
- parcela 1677/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja njiva 1. klase, površine 215 kvm, ----
- parcela 1678/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 64 kvm, sve svojina Vlasnika zemljišta 1 u obimu prava od 1/1. ----------
- List nepokretnosti 378, KO Podgorica II, kao : ----------
- parcela 1671/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja livada 1. klase, površine 57 kvm, ----
- parcela 1672/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja vinograd 1. klase, površine 133 kvm, sve svojina Vlasnika zemljišta 2 u obimu prava od 1/1. ----------

2. Zajednička izgradnja (Ortakluk) ----------

2.1. Investitor se obavezuje se da, kao svoj ulog u zajedničku izgradnju Objekta iz tačke 1.1. Ugovora: obezbijedi propisanu investiciono-tehničku dokumentaciju na ime Ugovornih strana; reguliše naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta; uloži finansijska sredstva, materijal i radnu snagu; obezbijedi stručni nadzor nad izgradnjom Objekta; izgradi Objekat po sistemu „ključ u ruke" (izuzev poslovnih prostora koji će biti izgrađeni u tzv „sivoj fazi" – sa ugrađenom bravarijom i izvedenim elektro, vodovodnim i kanalizacionim priključcima); obezbijedi konačni izvještaj stručnog nadzora za Objekat; izvrši etažnu razradu i uknjižbu u katastar nepokretnosti Objekta i njegivih posebnih djelova na ime Ugovornih strana, na pripadajuće im posebne djelove, a srazmjerno njihovom ulogu u zajedničku izgradnju Objekta, a sve u skladu sa Ugovorom i naknadno zaključenim aneksima Ugovora. ----------

2.2. Vlasnici zemljišta se obavezuju da, kao svoj ulog u zajedničku izgradnju Objekta iz tačke 1.1. Ugovora, uloži nepokretnosti koje, u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, evidentirane su po „A" dijelu : ----------

- Lista nepokretnosti 1104, KO Podgorica II, kao parcela 1673/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 394 kvm, svojina Vlasnika zemljišta 1 u obimu prava od 1/1. ----------
- List nepokretnosti 5954, KO Podgorica II, kao : ----------
- parcela 1676/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, površine 299 kvm,
- parcela 1677/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja njiva 1. klase, površine 215 kvm, ----
- parcela 1678/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 64 kvm, sve svojina Vlasnika zemljišta 1 u obimu prava od 1/1. ----------
- List nepokretnosti 378, KO Podgorica II, kao : ----------
- parcela 1671/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja livada 1. klase, površine 57 kvm, ----
- parcela 1672/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja vinograd 1. klase, površine 133 kvm, sve svojina Vlasnika zemljišta 2 u obimu prava od 1/1. ----------

odnosno svoje pravo građenja na istim, koje katastarske parcele, kao građevinsko zemljište, po Detaljnom urbanističkom planu „Prvoborac" u Podgorici, čine kompletnu urbanističku parcelu broj 2-1, blok 2. ----------

3. Prava i obaveze Ugovornih strana ----------

3.1. Investitor, pored prava i obaveza utvrđenih ostalim odredbama Ugovora, ima sljedeća prava i obaveze, da, kako je to utvrđeno tačkom 2.1. Ugovora: ----------

- finansira i organizuje pripremu investiciono-tehničke i druge dokumentacije za izgradnju, regulišu i snose troškove naknade za opremanje građevinskog zemljišta i izdavanje propisanih saglasnosti i odobrenja; ----------
- finansira i obezbijedi izradu Glavnog projekta arhitekture, uključujući i prateće sadržaje ove dokumentacije, kojima će se u potpunosti predvidjeti i usaglasiti vrsta i kvalitet radova, kvalitet materijala i opreme; ----------
- poštuje dinamičke planove gradnje; ----------
- izvodi radove uz primjenu propisanih i utvrđenih mjera zaštite na radu i zaštite životne sredine;
- na lokaciji prilikom izgradnje Objekta preduzmu sve mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova, susjednih objekata, opreme, uređaja, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan naknaditi sve štete koje pričini trećim licima i imovini. ----------
- snosi troškove organizacije gradilišta a posebno u dijelu koji se odnosi na priključke neophodne za izgradnju Objekta; ----------
- organizuje aktivnosti i finansiraju radove na infrastrukturnoj elektro mreži, sistemu vodovoda i kanalizacije, telekomunikacionim vodovima, kao i da organizuje aktivnosti i finansira priključenje na trafostanicu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu, telekomunikacionu mrežu i ostale infrastrukturne priključke Objekata, prema datim Urbanističko-tehničkim uslovima; ----------
- obezbijedi i snosi troškove pribavljanja konačnih izvještaja nadzora, etažne razrade i upisa Objekta u katastar nepokretnosti na Ugovorne strane, srazmjerno njihovom ulogu u izgradnji Objekta, u skladu sa Ugovorom i naknadno zaključenim aneksima Ugovora; ----------

- garantuje za kvalitet izvedenih radova, ugrađenog materijala i opreme, na rok od 2 (dvije) godine od dana dobijanja pozitivnog izvještaja nadzora (osim za opremu za koju važe fabričke garancije), uz obavezu da sve nedostake koji se pokažu u tom roku otklone u razumnom roku o svom trošku;

3.2. Vlasnici zemljišta pored prava i obaveza utvrđenih ostalim odredbama Ugovora, ima sljedeća prava i obaveze, i to: ----------

- da obezbijedi dokumentaciju o vlasništvu, bez tereta i ograničenja – list nepokretnosti za katastarske parcele koje čine Urbanističku parcelu, kao lokaciju Objekta; ----------
- da obezbijedi primopredaju zemljišta koje ulaže, sve oslobođeno od lica i stvari; ----------
- da, za svo vrijeme trajanja i realizacije Ugovora, obezbijedi da zemljište koje ulaže bude bez tereta i ograničenja; ----------
- da za svo vrijeme trajanja i realizacije Ugovora, sarađuje sa Investitorom i pruža mu logističku podršku, u postupku pribavljanja propisanih odobrenja i saglasnosti za realizaciju Ugovora i izgradnju Objekta; ----------

4. Izgradnja Objekata ----------

4.1. Investitor se obavezuje da, Objekat izgradi po sistemu „Ključ u ruke", izuzev poslovnih prostora koji će biti izgrađeni u tzv „sivoj fazi" – sa ugrađenom bravarijom i izvedenim elektro, vodovodnim i kanalizacionim priključcima, te obezbijedi pozitivni izvještaj stručnog nadzora, izvrši uknjižbu Objekta u katastar nepokretnosti na svoje ime kao investitora i neposredno nakon toga na Vlasnika zemljišta prenesu pravo svojine u obimu prava od 1/1 bez tereta i ograničenja na pripadajuće mu posebne djelove, sve u rokovima iz tačke 4.2. Ugovora. ----------

4.2. Investitor se obavezuje : ----------

a) Obezbijediti izradu Idejnog rješenja za objekat i isti sa pratećom dokumentacijom predati nadležnoj službi Glavnog grada Podgorica, za izdavanje saglasnosti glavnog gradskog athitekte na idejno rješenje, u roku od 3 (tri) mjeseca od dana zaključenja Ugovora; ----------

b) Obezbijediti izradu kompletne investiciono - tehničke dokumentacije, i predati zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta, u roku od 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja saglasnosti na idejno rješenje od strane Glavnog gradskog athitekte; ----------

c) Izgraditi objekat po sistemu „ključ u ruke" (izuzev poslovnih prostora koji će biti izgrađeni u tzv „sivoj fazi" – sa ugrađenom bravarijom i izvedenim elektro, vodovodnim i kanalizacionim priključcima) i obezbijedi pozitivni izvještaj stručnog nadzora, u roku od 18 (osamnaest) mjeseci od izdavanja građevinske dozvole, podnošenja prijave početka građenja objekta i dobijanja pozitivnog mišljenja po prijavi početka građenja objekta uz moguće produženje tog roka za 90 (devedeset) radnih dana. ----------

4.3. Ugovorne strane su saglasne da rokovi iz tačke 4.2.Ugovora, ne teku u slučaju i za vrijeme trajanja više sile, kao što su, ekstremno niske ili ekstremno visoke temperature, obilne padavine u kontinuitetu i dužem trajanju, restrikcije u napajanju električnom energijom, „ćutanje administracije" ili neblagovremeno postupanje nadležnih organa i službi, neblagovrmeno postupanje po podnijetim zahtjevima od strane „CEDIS" i „VODOVOD I KANALIZACIJA" u pogledu priključenja objekta na elektro odnosno vodovodnu i kanalizacionu mrežu, promjena propisa i drugih razloga i okolnosti koje Investitor nije uzrokovao i/ili skrivio i na koje objektivno ne može uticati. ----------

Ugovorne strane su saglasne da rok – produženje osnovnog roka za 90 (devedeset) dana, iz ovog poglavlja ne računaju se neradni dani – pod čim se podrazumijevaju nedelje, državni praznici i drugo evidentirano kao neradni dan u građevinskom dnevniku. Investiror je na poziv Vlasnika zemljišta, dužan da im omogući uvid u građevinski dnevnik. ----------

4.4. Investitor je dužan da, prilikom izgradnje Objekta vodi računa o uticaju na životnu sredinu a posebno da obrati pažnju na: izgradnju i upravljanje otpadom, smanjenje prašine i buke, restauraciju gradilišta, privremeno skladištenje materijala, skladištenje štetnih materijala, plan za upravljanje saobraćajem, radno vrijeme, ulazak na susjedne parcele a u skladu sa zakonima koji uređuju navedene oblasti. ----------

4.5. Investitor je dužan da radove na izgradnji Objekta i uređenju terena u zahvatu lokacije

Objekata-Urbanističkih parcela, izvede prema odobrenoj investiciono-tehničkoj dokumentaciji, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu za građenje i izvođenje ove vrste radova. ----------

4.6. Kvalitet materijala koji se ugrađuje, poluproizvoda i gotovih proizvoda i kvalitet izvedenih radova moraju da odgovaraju uslovima po važećim tehničkim propisima, standardima i uslovima predviđenim investiciono-tehničkom dokumentacijom po kojoj se izvode radovi na Objektu i uslovima iz Ugovora. ----------

4.7. Investitor ima pravo da angažuje izvođače i podizvođače za sve ili pojedine vrste radova na izgradnji Objekta, s tim da sklapanje tih ugovora i podugovora, ne oslobađa ih odgovornosti za izvršenje Ugovorom preuzetih obaveza i kvalitet ugrađenog materijala i izvedenih radova. -------

4.8. Ugovorne strane su saglasne da ako u toku izgradnje Objekta dođe do odstupanja u odnosu na projektnu dokumentaciju odnsono Investor prilikom građenja odstupi od dozvoljene gradnje, Vlasnik zemljišta po tom osnovu ne može imati bilo kakvu (materijalnu, prekršajnu, krivičnu ili drugu) odgovornost. ----------

5. Odgovornost Investitora ----------

5.1. Investitor je odgovoran Vlasniku zemljišta za izvršenje Ugovorom preuzetih obaveza, ako svojom krivicom, nečinjenjem ili propuštanjem ne izvrši svoje obaveze u roku i na način iz Ugovora. Krivicom, nečinjenjem ili propuštanjem Investitora, smatra se nepreduzimanje, nepodnošenje ili neblagovremeno podnošenje zahtjeva za izdavanje propisanih dokumenata i saglasnosti, nepreduzimanje radnji i neobraćanja nadležnim organima i nepostupanje po njihovim primjedbama i zahtjevima, ali ne i slučajevi više sile, ćutanja administracije ili nemogućnosti pribavljanja potrebnih saglasnosti, i odobrenja, zbog promijenjenih objektivnih okolnosti (promjene propisa,detaljnih planova i sl.) na koje Investitor ne može uticati. ----------

5.2. Investitor je saglasan i obavezuje se da, ako svoje obaveze iz Ugovora, ne izvrši u roku i na način kako je to utvrđeno Ugovorom, a da to ne uradi, ni, po pisanoj opomeni Vlasnika zemljišta u dodatnom roku koji ne može biti kraći od 2 (dva) mjeseca, će osloboditi lokaciju Objekta od radnika i opreme i sve zajedno sa do tada izvedenim radovima, predati Vlasniku zemljišta, a on je ovlašćen da angažuje ovlašćenog procjenjivača građevinske struke koji će izvršiti procjenu vrijednosti ulaganja Investitora i po svom izboru angažuje i zaključi ugovor sa drugim investitorom/investitorima ili izvođačem radova radi završetka Objekta, a nakon završetka gradnje Objekta, Investitoru nadoknadi vrijednost njegovog ulaganja ustupanjem posebnih djelova Objekta po prosječno postignutim prodajnim cijenama ostalih posebnih djelova Objekata, koju obavezu je Vlasnik zemljišta, dužan ispuniti najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od dana završetka objekta – uknjižbe istog u katastru nepokretnosti i prodaje posebnih djelova objekta.

5.3. Garantni rok za stabilnost objekta iznosi 10 (deset) godina, za građevinske radove i instalacije utvrđuje se na 2 (dvije) godine od dana primopredaje, osim za opremu za koju važe fabričke garancije proizvođača. Investitror se obavezuje da otkloni sve nedostatke koji se pokažu u garantnom roku. ----------

6. Podjela Objekta ----------

6.1. Ugovorne strane su saglasne da, na ime uloga u izgradnji Objekta: ----------

a) Vlasniku zemljišta 1 – Branku Markoviću, JMB 0210954210019, pripadne 22% (dvadeset dva posto) od ukupne neto (prodajne) površine objekta koji će biti izgrađen na pripadajućem mu dijelu Urbanističke parcele. ----------

b) Vlasniku zemljišta 2 – Nikoli Đuroviću, JMB 1107980212974, pripadne 21% (dvadeset jedan posto) od neto (prodajne) površine objekta koji će biti izgrađen na pripadajućem mu dijelu Urbanističke parcele, pri čemu će pozicija pripadajućeg mu posebnog dijela biti (pretežno) poziocionirana na UP koja je u njegovoj svojini. ----------

6.2. Investitoru pripadaju u svojinu u obimu prava od 1/1, svi ostali posebni djelovi Objekta. ------

6.3. Ugovorne strane se obavezuju odmah po dobijanju saglasnosti na Idejno rješenje Objekta, zaključiti Aneks Ugovora kojim će se izvršiti podjela objekta pripadajućih posebnih djelova Ugovornim stranama. Investitor se obavezuje na urbanističkim parcelama obezbijediti zakonom

propisan broj parking mjesta za potrebe stambenih jedinica. ----------

6.4. Katastarska identifikacija posebnih djelova Objekta i njihovih površina, kao i uknjižba kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, u skladu sa Ugovorom, će se potvrditi aneksom Ugovora. Ugovorne strane su saglasne da sve Ugovorne strane su obavezne odazvati se pozivu za zaključenje aneksa Ugovora u roku od 8 (osam) dana od dana upućivanja pisanog poziva. -------

6.5. Investitor se obavezuje da odmah nakon uknjižbe Objekta, na Vlasnika zemljišta prenesu pravo svojine na pripadajuće mu posebne djelove i izdaju mu PDV račune, na način i u roku kako je to propisano zakonom. ----------

6.6. Ugovorne strane su saglasne da svaka Ugovorna strana posebno i nezavisno ima pravo vršiti prodaju svojih, pripadajućih joj, posebnih djelova Objekta kao budućih nepokretnosti, nakon zaključenja Aneksa Ugovora kojim će se izvršiti podjela posebnih djelova na osnovu idejnog rješenja, bez učešća, prethodne saglasnosti ili naknadnog odobrenja druge Ugovornih strana, s tim da u tim predugovorima odnosno ugovorima o prodaji bude naznačeno da druge ugovorne strane iz ovog Ugovora, ne snose bilo kakvu obavezu prema tim kupcima, niti odgovornost po bilo kom osnovu za izvršenje obaveza preuzetih tim pravnim poslovima (predugovorima / ugovorima). ----------

7. Pravo svojine na zemljištu (katastarskim/urbanističkim parcelama) ----------

7.1. Ugovorne strane su saglasne da zemljište iz tačke 1.1. Ugovora ostane u svojini Vlasnika zemljišta, po stanju na dan zaključenja Ugovora, sve do formiranja skupštine etažnih vlasnika posebnih djelova Objekta, kada će, u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, preći u zajedničku nedjeljivu svojinu etažnih vlasnika posebnih djelova Objekta. -------

7.2. Ugovorne strane su saglasne da nepokretnosti iz tačke 1.1. Ugovora, ne mogu biti predmet tereta i ograničenja. ----------

8. Knjižna izjava (Clausula intabulandi) ----------

8.1. Vlasnik zemljišta izričito i neopozivo izjavljuje da daje saglasnost (Clausulu intabulandi) da, u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, na nepokretnostima evidentiranim po „A" dijelu : ----------

- Lista nepokretnosti 1104, KO Podgorica II, kao parcela 1673/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 394 kvm, svojina Vlasnika zemljišta 1 u obimu prava od 1/1. ----------
- List nepokretnosti 5954, KO Podgorica II, kao : ----------
- parcela 1676/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, površine 299 kvm,
- parcela 1677/1, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja njiva 1. klase, površine 215 kvm, ----
- parcela 1678/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 64 kvm,

sve svojina Vlasnika zemljišta 1 u obimu prava od 1/1. ----------

- List nepokretnosti 378, KO Podgorica II, kao : ----------
- parcela 1671/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja livada 1. klase, površine 57 kvm, ----
- parcela 1672/3, potes Pod Goricom, po načinu korišćenja vinograd 1. klase, površine 133 kvm,

sve svojina Vlasnika zemljišta 2 u obimu prava od 1/1. ----------

izvrši se zabilježba notarskog zapisa Ugovora, koja ima trajati sve do uknjižbe Objekta čija zajednička (ortačka) izgradnja je predmet Ugovora ili do raskida Ugovora, kada se ima brisati. ----------

9. Naknada za komunalno opremanje i Građevinska dozvola----------

9.1. Ugovorne strane su saglasne da plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izvrši Investitor, a Građevinska dozvola će glasiti na ime Investitora. ----------

9.2. Vlasnici zemljišta ovlašćuju Investitora, da u skladu sa odredbama Ugovora, sa Glavnim gradom Podgorica zaključi ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i u cjelosti izvrši plaćanje tako ugovorene naknade. ----------

10. Troškovi ----------

10.1. Troškove notarskog zapisa i zabilježbe u katastar nepokretnosti i druge troškove u vezi s tim, snosi Investitor. ----------

11. Odobrenja ----------

11.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da za punovažnost Ugovora nijesu potrebne prethodne saglasnosti ili naknadna odobrenja. ----------

12. Rješavanje sporova ----------

12.1. Ugovorne strane su saglasne da sve sporove koji eventualno nastanu u vezi sa Ugovorom će rješavati mirnim putem i u skladu sa dobrim poslovnim običajima i praksom i u duhu pozitivnih propisa a u slučaju da to ne uspiju, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Podgorici. –

13. Raskid Ugovora ----------

13.1. Ugovorne strane su saglasne da se Ugovor može raskinuti u sljedećim slučajevima: --------

- u slučaju potpune obustave radova od strane investitora u trajanju od 3 (tri) mjeseca u kontinuitetu, ----------
- u slučaju izvođenja predmetnih građevinskih radova uz odstupanje od revidovanog projekta i građevinske dozvole, ----------
- ukoliko se pojave potraživanja trećih lica prema nepokretnostima u vlasništvu Investitora, a koje nepokretnosti čine predmetne urbanističke parcele, koja Investitori nijesu u mogućnosti da otklone u roku od najviše 30 (trideset) dana. ----------
- ukoliko investitor prekorači bilo koji od rokova definisanih Ugovorom. U slučaju raskida ugovora iz gore navedenih razloga, Ugovorne strane će zaključiti poseban sporazum u kojem će definisati i precizirati način i rokove vraćanja uloženih sredstava kao i naknadu štete, a ovi rokovi ne mogu biti duži od 90 (devedeset) dana. ----------

13.2. Vlasnik zemljišta ima pravo na jednostrani raskid ugovora u slučaju: ----------

- Pokretanja postupka likvidacije ili stečaja Investitora; ----------
- Ako su računi investitora blokirani duže od 90 (devedeset) dana u kontinuitetu; ----------
- Neispunjenja obaveza Investitora, u rokovima I na način iz Ugovora; ----------
- U slučaju nastanka okolnosti iz ovog stava, Vlasnik zemljišta je dužan sačiniti jednostranu izjavu o raskidu ugovora i istu dostaviti investitoru putem preporučene pošte ili lično. Dostavljanjem izjave o jednostranom raskidu ugovora, Ugovor se smatra raskinutim i stiču se uslovi za brisanje zabilježbe Ugovora o zajedničkoj gradnji iz katastra nepokretnosti. ----------

14. Pouke i upozorenja Notara ----------

Notar je poučio stranke mogućnostima njihovog adekvatnog osiguranja, kao što je ugovaranje i upisivanje zabilježbe Ugovora u katastar nepokretnosti i objasnio im da i kako ti upisi osiguravaju stranke, te ih upozorio na rizike i posljedice kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja. Stranke se saglasile da kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, izvrši se zabilježba notarskog zapisa Ugovora, u roku odmah. ----------

Notar je stranke upoznao sa odredbom člana 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, kojom je propisano da na urbanističkoj parceli, na kojoj je izgrađena stambena zgrada, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. ----------

Pored pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim djelovima notarskog zapisa, 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; ----------
- shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, stranke su dužne da zahtjev za zabilježbu notarskog zapisa Ugovora podnesu najkasnije u zakonskom roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja Ugovora. ----------

15. Prilozi ----------

15.1. Prilozi izvornika notarskog zapisa su: ----------

a) List nepokretnosti 1104 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37479/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

b) List nepokretnosti 5954 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ

Podgorica, pod brojem 200-919-37481/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

c) List nepokretnosti 378 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37483/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

d) Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2 u okviru izmjena i dopuna DUP-a „Prvoborac" u Podgorici, izdati od Glavnog grada Podgorica-Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, pod brojem 08-332/24-895 od 31.05.2025. (trideset pvog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine. ----------

e) Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5-0813706, PIB 03164918, za Investitora. ----------

f) Otpravak izvornika notarskog zapisa Punomoćja datog kod ovog notara dana 06.08.2026.(šestog avgusta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, pod oznakom UZZ 821/2026, za zastupanje Vlasnik zemljišta 1;----------

g) Lične isprave zastupnika Investitora i Vlasnika zemljišta. ----------

14.2. Prilozi otpravaka izvornika notarskog zapisa su: ----------

a) List nepokretnosti 1104 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37479/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

b) List nepokretnosti 5954 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37481/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

c) List nepokretnosti 378 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-37483/2026, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

d) Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2 u okviru izmjena i dopuna DUP-a „Prvoborac" u Podgorici, izdati od Glavnog grada Podgorica-Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, pod brojem 08-332/24-895 od 31.05.2025. (trideset pvog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine. ----------

e) Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5-0813706, PIB 03164918, za Investitora. ----------

f) Otpravak izvornika notarskog zapisa Punomoćja datog kod ovog notara dana 06.08.2026.(šestog avgusta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, pod oznakom UZZ 821/2026, za zastupanje Vlasnik zemljišta 1;----------

15. Završne odredbe ----------

15.1. Ugovorne strane su saglasne da za sve što nije predviđeno i regulisano Ugovorom primjenjivaće se pozitivni propisi Crne Gore koji regulišu ovu oblast. ----------

15.2. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade notarskog zapisa, Notar izvrši ispravke istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da te ispravke dostavi njima i nadležnim organima. ----------

Naknada za rad notara obračunata je prema Tarifnom broju 1, 19 i 21 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 1146,00 (jedna hiljada jedna stotina četrdeset šest i 00/100) eura i PDV po stopi od 21% u iznosu od 240,84 (dvije stotine četrdeset i 84/100) eura, što sve ukupno iznosi 1387,74 (jedna hiljada tri stotine osamdeset sedam i 74/100) eura, a prema predračunskoj vrijednosti investicije u iznosu od 800.000,00 (osam stotina hiljada i 00/100) eura uzetoj kao parametar za utvrđivanje iznosa naknade za rad notara. ----------

Otpravak izvornika notarskog zapisa, dobija: ----------

- Investitor (1x); ----------
- Vlasnici zemljišta (po 1x); ----------
- Uprava za nekretnine – PJ Podgorica (1x); ----------

Notar je notarski zapis pročitao strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog

odgovara volji stranaka, nakon čega stranke izjavljuju da je tako postupljeno, 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 22.09.2026. (dvadeset drugog septembra dvije hiljade dvadeset šeste) godine u 15,00 (petnaest) časova. ----------

---

Investitor,
„M SOLUTIONS" DOO Podgorica,
Izvršni direktor Mirko Maksimović

Vlasnik zemljišta 1,
Branko Marković
Punomoćnik Nina Marković,

Vlasnik zemljišta 2,
Nikola Đurović

Notar,
Dragana Jovović

CRNA GORA
NOTAR
DRAGANA JOVOVIĆ
PODGORICA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 200-919-37479/2026
Datum: 22.09.2026.
KO: PODGORICA II

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1104 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1673	1		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		394	0.00
								394	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0210954210019	MARKOVIĆ MIHAILO BRANKO I PROLETERSKE BR 1 - Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1673	1			1	Gradjevinska parcela	25/09/2025 10:36	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ (ORTACKOJ) IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA POSLOVNE OZNAKE UZZ 815/2025 OD 12.08.2025 GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU GRAMAT ÇO DOO PODGORICA KAO INVESTITORA I ĐUROVIĆ (MIRKO) NIKOLE I MA4RKOVIĆ (MIHAILO) BRANKA KAO VLASNIK ZEMLJIŠTA KOJA IMA TRAJATI SVE DO UKNJIZBE PREDMETNOG OBJEKTA CIJA ZAJEDNICKA (ORTACKA) IZGRADNJA JE PREDMET UGOVORA ILI DO RASKIDA UGOVORA, KAD SE IMA BRISATI

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 22-sep-2026 14:11

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovović Dragana

Datum i vrijeme: 22.09.2026. 14:13:22

Elektronski potpis
Potpisao: Uprava za nekretnine
Datum: 22.09.2026 14:13:23
Lokacija: Podgorica

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 200-919-37481/2026
Datum: 22.09.2026.
KO: PODGORICA II

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

LIST NEPOKRETNOSTI 5954 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1676	1		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Neplodna zemljišta NASLJEĐE		299	0.00
1677	1		23 28	17/08/2020	POD GORICOM	Njiva 1. klase NASLJEĐE		215	3.22
1678	3		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Gradjevinska parcela NASLJEĐE		64	0.00
								578	3.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0210954210019	MARKOVIĆ MIHAILO BRANKO I PROLETERSKE BR 1 - Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1676	1			1	Neplodna zemljišta	25/09/2025 10:36	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ (ORTACKOJ) IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA POSLOVNE OZNAKE UZZ 815/2025 OD 12.08.2025.GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU GRAMAT ÇO DOO PODGORICA KAO INVESTITTORA I ĐUROVIĆ (MIRKO) NIKOLE I MA4RKOVIĆ (MIHAILO) BRANKA KAO VLASNIK ZEMLJIŠTA KOJA IMA TRAJATI SVE DO UKNJIZBE PREDMETNOG OBJEKTA CIJA ZAJEDNICKA (ORTACKA) IZGRADNJA JE PREDMET UGOVORA ILI DO RASKIDA UGOVORA, KAD SE IMA BRISATI
1677	1			1	Njiva 1. klase	25/09/2025 10:36	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ (ORTACKOJ) IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA POSLOVNE OZNAKE UZZ 815/2025 OD 12.08.2025.GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU GRAMAT ÇO DOO PODGORICA KAO INVESTITTORA I ĐUROVIĆ (MIRKO) NIKOLE I MA4RKOVIĆ (MIHAILO) BRANKA KAO VLASNIK ZEMLJIŠTA KOJA IMA TRAJATI SVE DO UKNJIZBE PREDMETNOG OBJEKTA CIJA ZAJEDNICKA (ORTACKA) IZGRADNJA JE PREDMET UGOVORA ILI DO RASKIDA UGOVORA, KAD SE IMA BRISATI
1678	3			1	Gradjevinska parcela	25/09/2025 10:37	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ (ORTACKOJ) IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA POSLOVNE OZNAKE UZZ 815/2025 OD 12.08.2025.GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU GRAMAT ÇO DOO PODGORICA KAO INVESTITTORA I ĐUROVIĆ (MIRKO) NIKOLE I MA4RKOVIĆ (MIHAILO) BRANKA KAO VLASNIK ZEMLJIŠTA KOJA IMA TRAJATI SVE DO UKNJIZBE PREDMETNOG OBJEKTA CIJA ZAJEDNICKA (ORTACKA) IZGRADNJA JE PREDMET UGOVORA ILI DO RASKIDA UGOVORA, KAD SE IMA BRISATI

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovović Dragana

Datum i vrijeme: 22.09.2026. 14:14:33

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 22-sep-2026 14:11

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovović Dragana

Datum i vrijeme: 22.09.2026. 14:14:33

Elektronski potpis
Potpisao: Uprava za nekretnine
Datum: 22.09.2026 14:14:33
Lokacija: Podgorica

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 200-919-37483/2026
Datum: 22.09.2026.
KO: PODGORICA II

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

LIST NEPOKRETNOSTI 378 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1671	3		23 28	02/12/2024	POD GORICOM	Livada I. klase NASLJEĐE		57	0.43
1672	3		23 28	02/12/2024	POD GORICOM	Vinograd I. klase NASLJEĐE		133	5.39
								190	5.81

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1107980212974	DJUROVIĆ MIRKO NIKOLA SAVE KOVAČEVIĆA 40 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1671	3			1	Livada I. klase	25/09/2025 10:36	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ (ORTACKOJ) IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA POSLOVNE OZNAKE UZZ 815/2025 OD 12.08.2025.GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU GRAMAT CO DOO PODGORICA KAO INVESTITORA I ĐUROVIĆ (MIRKO) NIKOLE I MA4RKOVIĆ (MIHAILO) BRANKA KAO VLASNIK ZEMLJIŠTA KOJA IMA TRAJATI SVE DO UKNJIZBE PREDMETNOG OBJEKTA CIJA ZAJEDNICKA (ORTACKA) IZGRADNJA JE PREDMET UGOVORA ILI DO RASKIDA UGOVORA, KAD SE IMA BRISATI
1672	3			1	Vinograd I. klase	25/09/2025 10:36	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ (ORTACKOJ) IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA POSLOVNE OZNAKE UZZ 815/2025 OD 12.08.2025.GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU GRAMAT CO DOO PODGORICA KAO INVESTITORA I ĐUROVIĆ (MIRKO) NIKOLE I MA4RKOVIĆ (MIHAILO) BRANKA KAO VLASNIK ZEMLJIŠTA KOJA IMA TRAJATI SVE DO UKNJIZBE PREDMETNOG OBJEKTA CIJA ZAJEDNICKA (ORTACKA) IZGRADNJA JE PREDMET UGOVORA ILI DO RASKIDA UGOVORA, KAD SE IMA BRISATI

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovović Dragana
Datum i vrijeme: 22.09.2026. 14:16:01

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 22-sep-2026 14:15

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovović Dragana

Datum i vrijeme: 22.09.2026. 14:16:03

Elektronski potpis
Potpisao: Uprava za nekretnine
Datum: 22.09.2026 14:16:03
Lokacija: Podgorica

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2 u okviru Izmjena i dopuna Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac" u Podgorici.

PODNOSILAC ZAHTJEVA: MARKOVIĆ BRANKO

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 31.05.2024.godine	**Glavni grad Podgorica**
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : ***- Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,*** ***-Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,*** -Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), -Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021, br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024), **-Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Prvoborac " u Podgorici** („Službeni list Crne Gore ", broj 33/10), podnijetog zahtjeva **MARKOVIĆ BRANKA** 08-332/24-895 od 28.maja 2024.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Prvoborac " u Podgorici**, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II, na koje se odnosi zahtjev.	
4.	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbansitičkog plana „Prvoborac " u Podgorici, 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.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**MARKOVIĆ BRANKO**
6.	**POSTOJEĆE STANJE** U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 5953,5954,1114 i 1104i kopije plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica: -Zahvat prostora katastarske parcele 1673/4 KO Podgorica II je definisan je kao "njiva 1. Klase" površine 116m2 i susvojina je Wolf-Marković Branke i Marković Branka u obimu prava po 37/116 i 79/116, -Zahvat prostora katastarske parcele 1678/2 KO Podgorica II je definisan je kao "njiva 1. Klase" površine 158m2 i susvojina je Wolf-Marković Branke i Marković Branka u obimu prava po 37/116 i 79/116, -Zahvat prostora katastarske parcele 1676/1 KO Podgorica II je definisan je kao "neplodna zemlja" površine 299m2 , 1677/1 kao "njiva 1. Klase" površine 215m2,1678/3 kao kao "građevinska parcela" površine 64m2 i svojina je Marković Branka u obimu prava po 1/1 . -Zahvat prostora katastarske parcele 1673/1 KO Podgorica II je definisan je kao "građevinska parcela" površine 394m2 i svojina je Marković Branka u obimu prava po 1/1 .	

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su navedene katastarske parcele kao neizgrađena površina.

U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjma za navedenu katastarsku parcelu(prilog).

List nepokretnosti br. 5953,594,1114 i 1104i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

7. PLANIRANO STANJE

Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena prostora urbanističke parcele **UP 2-1 blok 2** u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici definisana je kao "djelatnosti sa stanovanjem".

Dio površine katastarskih parcela 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II ulazi u sastav urbanističke parcele **UP 2-1 blok 2**

Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMJENA PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE (m2)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)		BROJ ETAŽA		POSTOJEĆA BRGP ukupno	MAKSIMALNA BRGP STANOVANJA (m2)	MAKSIMALNA BRGP DJELATNOSTI (m2)	MAKSIMALNA BRGP UKUPNO (m2)	BROJ ZAPOSLENIH	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI ZEMLJIŠTA		KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI ZEMLJIŠTA	
				postojeća	planirana maksimalna	postojeći	planirani maksimalni						postojeći	planirani maksimalni	postojeći	planirani maksimalni
2	1	djelat.sa stan.	1155		462		P+2+Pk		624	707	1386	9		0.40		1.20

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim prilozima.

Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

2. Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste građevinskih linija:

- građevinska linija koja predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- građevinska linija koja predstavlja liniju do koje se može graditi i njome se definiše **zona građenja** odnosno prostor u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja planiranih objekata.

Građevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju odnosno odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice.

Građevinske linije date su na grafičkom prilogu br. *07 Plan regulacije i nivelacije.*

Građevinske linije prikazane na tom grafičkom prilogu definišu minimalnu udaljenost objekata od regulacione linije (i time odnos prema javnim površinama), minimalnu udaljenost od zone planirane za neku drugu namjenu, kao i udaljenost objekata od bočne granice urbanističke parcele odnosno susjeda (koja je data i tekstualno u okviru UT uslova za svaku od namjena).

Za sve zone osim zone individualnog stanovanja, na grafičkom prilogu br. *07 Plan regulacije i nivelacije* prikazana je **zona građenja** objekata (površina parcele na kojoj je dozvoljena izgradnja objekata) a dat je i **ilustrativni prikaz planirane fizičke strukture** ali samo kao procena prostornih kapaciteta (odnosno maksimalnog koeficijenta zauzetosti

parcele) svake urbanističke parcele.

Za pojas između novoplanirane miniobilaznice i željezničke pruge, zona proizvodno-poslovnih djelatnosti i zona poslovanja sa djelatnostima, prikazana zona građenja predstavlja **preporučenu zonu za građenje objekata** odnosno zonu u kojoj postoje najoptimalniji uslovi za rad i život građana s obzirom na to da su tom pojasu prisutni i brojni negativni uticaji od kojih je najneposredniji blizina dalekovoda od 110kV.

Za parcele individualnog stanovanja, građevinske linije odnosno zona građenja nisu dati grafički već se zona građenja definiše na osnovu UTU datih tekstualno.

Analitičkim koordinatama (datim na grafičkom prilogu br. *07 Plan regulacije i nivelacije)* definisani su:

- građevinska linija na potezu uz ulicu Prve proleterske odnosno novoplaniranu miniobilaznicu
- građevinska linija ka zaštitnom pojasu uz željezničku prugu
- zaštitni pojas uz 110kV dalekovod.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim parcelama koje su određene za gradnju.

Visina jednog nivoa računa se u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3.5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4.5m.

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Prostor Plana je podjeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene (sa prefiksom **s**).

Urbanistička parcelacija izvršena je na osnovu postojeće parcelacije zemljišta odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodivost plana.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane analitičkim koordinatama prikazanim na grafičkom prilogu *„Plan parcelacije"*. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja izmedju zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA DJELATNOSTI SA STANOVANJEM

U dijelu predmetnog područja, na potezu uz Jadransku magistralu (ulica Prve proleterske) pa sve do željezničke pruge, planirana je zona u kojoj dominiraju djelatnosti i to prvenstveno proizvodno-poslovnog i komercijalnog tipa. Ovaj potez ima sve preduslove potrebne za formiranje jednog od glavnih gradskih poslovnih poteza na samom ulazu u centar grada Podgorice pa su sa tim ciljem i dati uslovi njegove izgradnje. **Posebna specifičnost ove zone je veće učešće ozelenjenih površina** kojim se nastoji da se neutrališu negativni efekti blizine važnih saobraćajnih koridora- miniobilaznice sa jedne i željezničke pruge sa druge strane, kao i dalekovoda od 110kv koji je trasiran centralnim delom ovog pojasa. Tkđ. uslovljeno postojećim stanjem u kojem je prisutan veliki broj i čisto stambenih objekata, plan dozvoljava i razvoj stambenih sadržaja.

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte djelatnosti sa stanovanjem.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U jednom objektu može biti organizovana maksimalno **1 stambena jedinica**. Preporuka plana je da se stambeni sadržaji organizuju na gornjim etažama.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- Plan predviđa razvoj sledećih djelatnosti:
  - **proizvodno-poslovnih**- različiti oblici male privrede sa svojim proizvodno-manipulativnim površinama organizovanim u zadnjem dijelu parcele i poslovnim sadržajima u prednjem dijelu (ka ulici) kojima se obezbeđuje marketinški aspekt same djelatnosti
  - **poslovnih**- finansijsko poslovanje(banke...), predstavništva firmi, advokatske i dr. kancelarije, djelatnosti uprave itd.
  - **komercijalnih**- trgovina (posebno trgovina na veliko tipa hipermarketa svakodnevne potrošnje u kombinaciji sa drugim artiklima), prodajni prostori specijalizovani za određeni tip proizvoda, auto saloni itd.
  - **uslužnih**- hoteli, moteli i sl.
  - **servisnih**- auto servisi, radionice specijalizovane za različite vrste usluga...

- Udeo stanovanja može biti maksimalno 49% od ukupne BGP objekta.
- Procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 50%; Principi uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela dati su u *Uslovima za ozelenjavanje*.

Pravila za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem

Zona djelatnosti sa stanovanjem specifična je iz razloga što se u njoj preplиće dejstvo nekoliko negativnih faktora:
- blizina novoplanirane miniobilaznice duž koje se odvija intenzivan saobraćaj pa je građevinska linija ka miniobilaznici definisana na udaljenju od 10 m od regulacije ulice kako bi se u tom pojasu mogao formirati zaštitni zeleni koridor ozelenjavanjem svake urbanističke parcele.
- blizina željezničke pruge ka kojoj je građevinska linija postavljena na 25m udaljenja od spoljnjeg koloseka
- blizina 110kV dalekovoda koji se pruža sredinom ove zone i uz koji je definisan zaštitni pojas.

Iz tog razloga planom je data **preporučena zona za građenje objekata** odnosno zona u kojoj postoje najoptimalniji uslovi za rad i život građana. Takođe, pomenute građevinske linije definisane su analitičkim koordinatama i prikazane na grafičkom prilogu *07 Plan regulacije i nivelacije*.

Unutar **preporučene zone za građenje objekata**, izgradnja se može realizovati prema sledećim uslovima:

- Objekte djelatnosti graditi kao slobodnostojeće objekte.
- **Preporučena zona građenja** definisana je pozicijom građevinskih linija i to na sledeći način:
  - u odnosu na regulaciju ulice Prve proleterske odnosno miniobilaznice objekat se postavlja na odstojanju od 10m od regulacione linije;
  - u odnosu na regulaciju pristupnih ulica objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od **3.0m** od regulacione linije;
  - minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 3,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2.0m.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog suseda 6m ili veće od 6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 6m, na bočnim fasadama objekta nije dozvoljeno otvaranje prozora samo stambenih prostorija a prostorija djelatnosti i različitih pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...) jeste
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smeju preći granicu urbanističke parcele.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena ili poslovna površina.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji realizacije i odvijanja planirane djelatnosti (magacini, garaža, radionice i sl.) ali isključivo u zadnjem dijelu parcele. Udeo površina pomoćnih objekata je maksimalno do 25% od ukupne BGP urbanističke parcele.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će omogućiti formiranje prepoznatljive urbane fizionomije poteza uz miniobilaznicu.
- **najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu** uz poštovanje smjernica za uređenje (dato u poglavlju pejzažne arhitekture: •zelenilo treba da bude reprezentativno; •voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima; • strogo poštovati smjernice date za **zelene koridore** - između objekata i miniobilaznice, širine 10 m, a između objekata i pruge širine do 20 m; •zastore uskladiti sa arhitekturom objekata; • predvidjeti fontane; • duž parking prostora formirati drvorede; •projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje; • prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna; •očuvati postojeće vitalno drveće i grupacije zelenila).

Zbog načina na koji je trasiran 110kV dalekovod (sredinom predmetne zone) i uticaja koji može da ima na uslove življenja u njegovoj blizini, za izgradnju objekata u blizini ovog dalekovoda važe posebna pravila:

1. Planom se **ne preporučuje** izgradnja objekata unutar definisanog zaštitnog pojasa uz 110kV dalekovod.
2. Međutim, na insistiranje građanja (i veliki broj primedbi posle javne rasprave) da se dozvoli izgradnja u pojasu uz dalekovod, investitor izrade plana, Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice, uradio je **ELABORAT O MOGUĆNOSTI IZGRADNJE OBJEKATA U ZONI DALEKOVODA 110 KV "ZAGORIČ – CVIJETIN BRIJEG"** (priložen u *Dokumentaciji plana*). Elaborat daje mogućnost izgradnje i u zaštitnom pojasu **uz precizno definisane uslove** koji se moraju ispoštovati.
3. Zakonom je predviđeno da saglasnost za izgradnju u ovom pojasu daje nadležna institucija, firma Elektroprenos
4. U skladu sa napred navedenim, mogućnost izgradnje u zaštitnom pojasu 110kV dalekovoda planom se daje sledećim urbanističkim parcelama: 6-6, 6-7, 6-8, 6-9, 6-10, 6-11, 6-12, 6-13, 6-14, 6-15, 2-1, 3-20 i 5-3. Pri tome se moraju ispoštovati sledeći uslovi:
   - **izgradnja se može realizovati jedino u skladu sa svim uslovima definisanim ELABORATOM O MOGUĆNOSTI IZGRADNJE OBJEKATA U ZONI DALEKOVODA 110 KV "ZAGORIČ – CVIJETIN BRIJEG"** (a prema "Pravilniku o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kv do 400 kV" ("Sl. list SFRJ ", br. 65/88 i "Sl. List SRJ", br. 18/92)-član 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 113, 132, kao i prema "Zakonu o energetici" ("Služ. list SRCG", br.

16/90)-član 58)
(priložen u *Dokumentaciji plana*)

- **pri izgradnji se primenjuju parametri izgradnje dati ovim planom za predmetnu zonu i ne mogu se menjati; Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara**
- **Projekat planiranog objekta mora imati saglasnost nadležne institucije, firma Elektroprenos.**

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: 1PM na 50m² djelatnosti i 1PM/stan

Ograđivanje

Parcele objekata djelatnosti se mogu ograđivati prema slijedećim pravilima:

- Ka bočnom susjedu i zadnjoj granici, parcele se mogu ograđivati živom ogradom do visine od 1.80m.
- Ka regulaciji ulice Prve proleterske, odnosno miniobilaznici, parcele se ne mogu ograđivati
- Ka regulaciji drugih pristupnih ulica parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1.8m ili zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote terena ispred) sa transparentnim dijelom do visine od 1.8m i uz dodatne uslove:
  - ograde na uglu raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
  - ograda se postavlja na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „(„Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

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

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

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

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

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti

inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.

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

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

Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore" br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).

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

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

5	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada,unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

Zato je potrebno:

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

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 52/16);
- Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 75/18);
- zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);
- Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11 i 43/15);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16);

i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.
Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

1 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina
- zaštita i uklapanje postojećeg drveća u nova urbanistička rješena
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.
U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg drveća u nova pejzažna i urbanistička rješenja, u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i vrijednovanje (zdravstveno stanje i dekorativnost) kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća.

Zelenilo uz objekte poslovne djelatnosti sa stanovanjem

Oblikovanje zelenih i slobodnih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora. Organizuju se na principu poluotvorenih zelenih površina sa stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Imaju važnu ulogu u uspostavljnju kontakta sa korisnicima usluga. Koriste se i za kraće zadržavanje i odmor posjetilaca. Izborom vrsta, načinom obrade i koloritskim efektima naglasiti poslovni karakter objekata. Glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa visokodekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja, ruža, perena i sezonskog cvijeća.

U zoni poslovne djelatnosti sa stanovanjem, najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu.

Radi zaštite od buke i izduvnih gasova, planiran je zaštitni pojas zelenila između objekata i miniobilaznice, širine 10 m, a između objekata i pruge širine do 20 m. Pravila za ozelenjavanje zelenih koridora data su u okviru ove kategorije zelenila.
Na parcelama sa objektima poslovno-komercijalnih i uslužnih djeletnosti (blok 7 i 29), zelene površine zauzimaju min. 30% urbanističke parcele.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno; formirati kvalitetne travnjake, a sadnju vršiti u manjim grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima
- strogo poštovati smjernice date za zelene koridore
- zastore uskladiti sa arhitekturom objekata
- predvidjeti fontane
- duž parking prostora formirati drvorede
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna
- očuvati postojeće vitalno drveće i grupacije zelenila.

1	**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.
2	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
3	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
2	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
12.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
12.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UPUP 2-1 blok 2** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana"Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanisitičkog plana "Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..
15.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**

	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog tekstualnog **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Prvoborac" u Podgorici** koji je u Registru planske dokumentacije, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
17	**OSTALI USLOVI**
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju *Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju* *prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23)* *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23).* **Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice* ***Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac" u Podgorici*** *koji je* ***koji je na dan izrade UTU-a evidentiran*** *u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine.* ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***
3	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na

aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

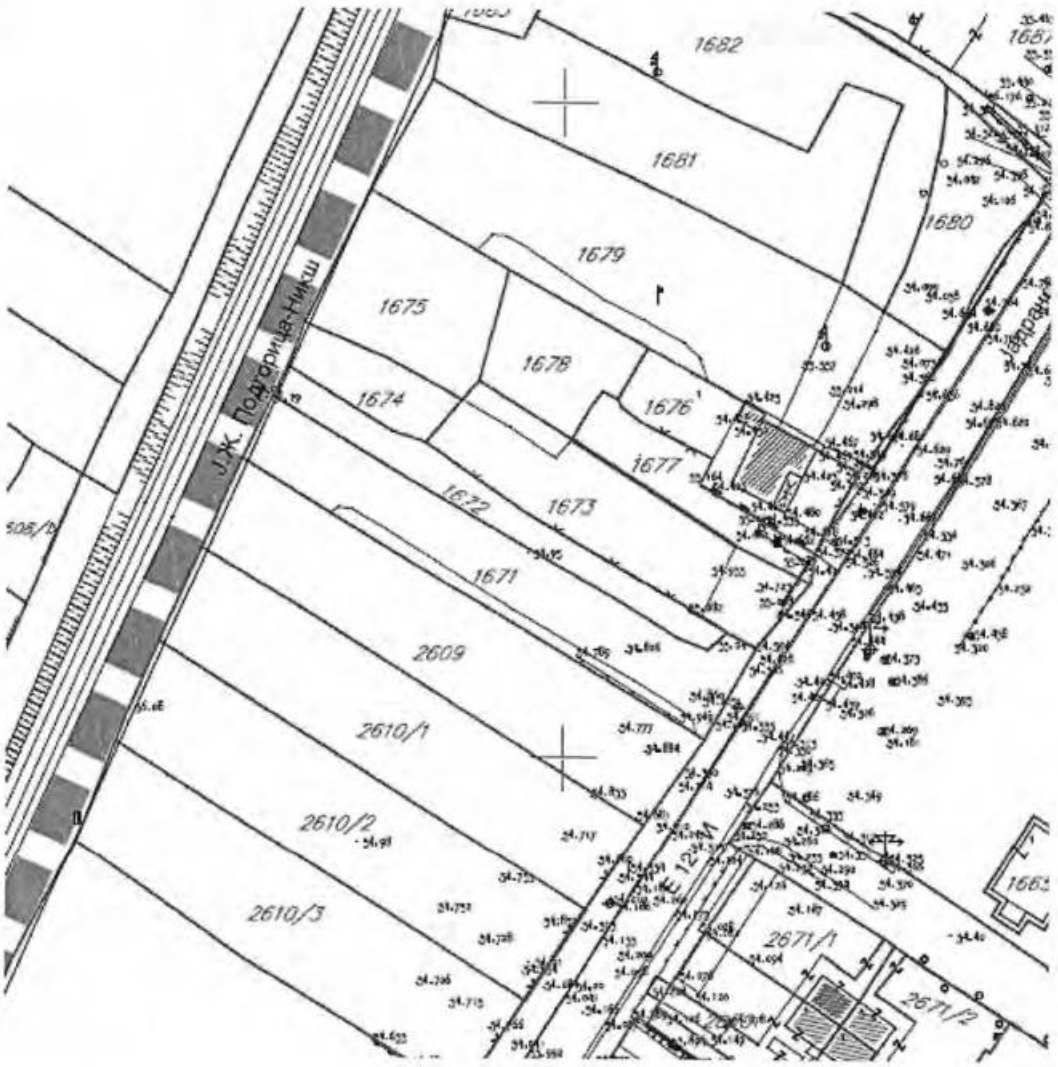
Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

4	**URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Djelatnosti sa stanovanjem
	Oznaka urbanističke parcele	**UP 2-1 blok 2**
	Površina urbanističke parcele [m^2]	1155m2
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	447
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	1386 (stanovanje 624m2 i djelatnosti 707m2)
	Maksimalna planirana spratnost objekata	P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje)
		najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu

5	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.*	
	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODILAC SEKTORA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
6	**PRILOZI**	
	• Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta • Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. • list nepokretnosti br. 5953,594,1114 i 1104 i kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 1173/1,1677/1,1676/1, 1678/3, 1673/4 i 1678/2 KO Podgorica II	

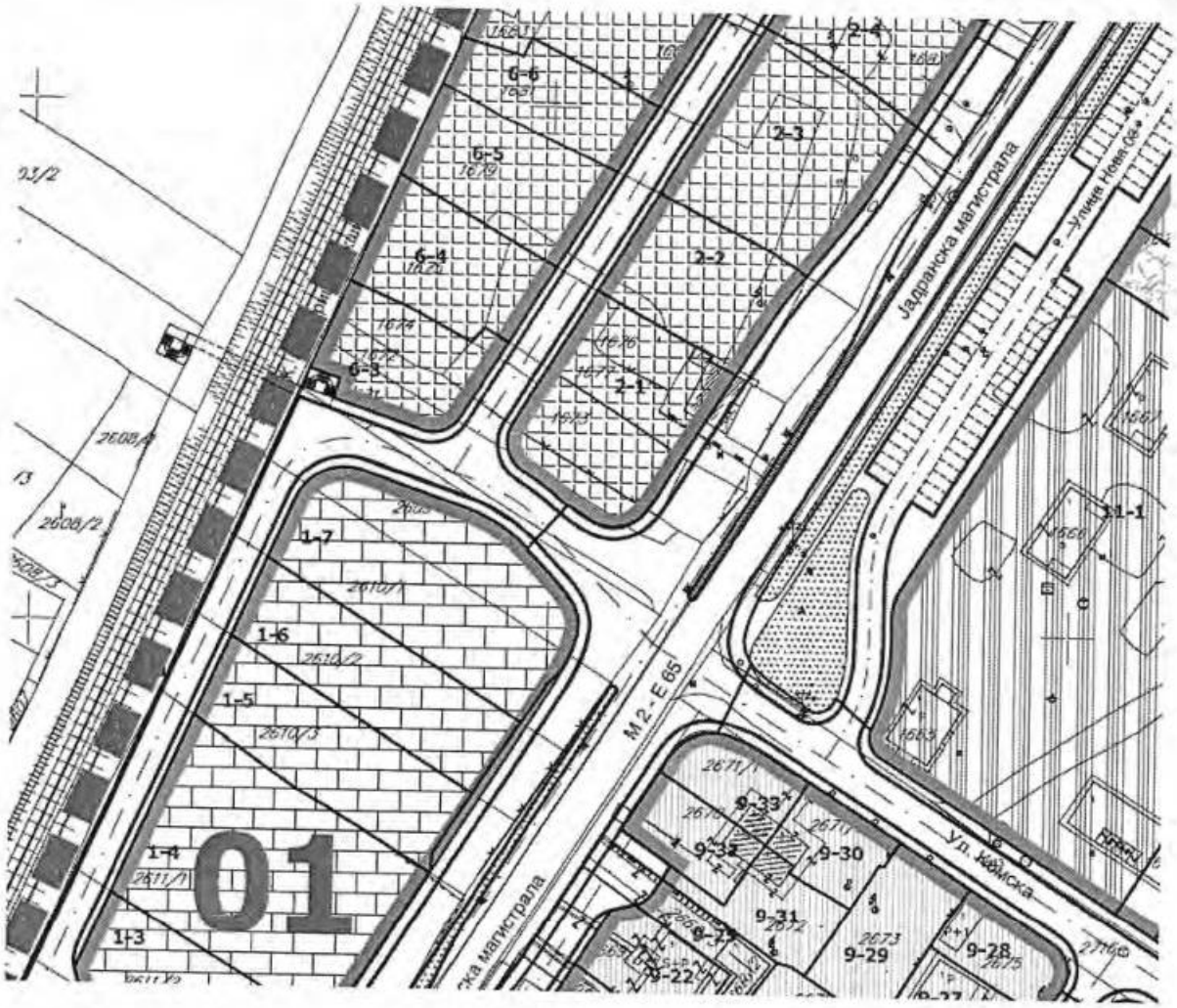
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 26.04.2021.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

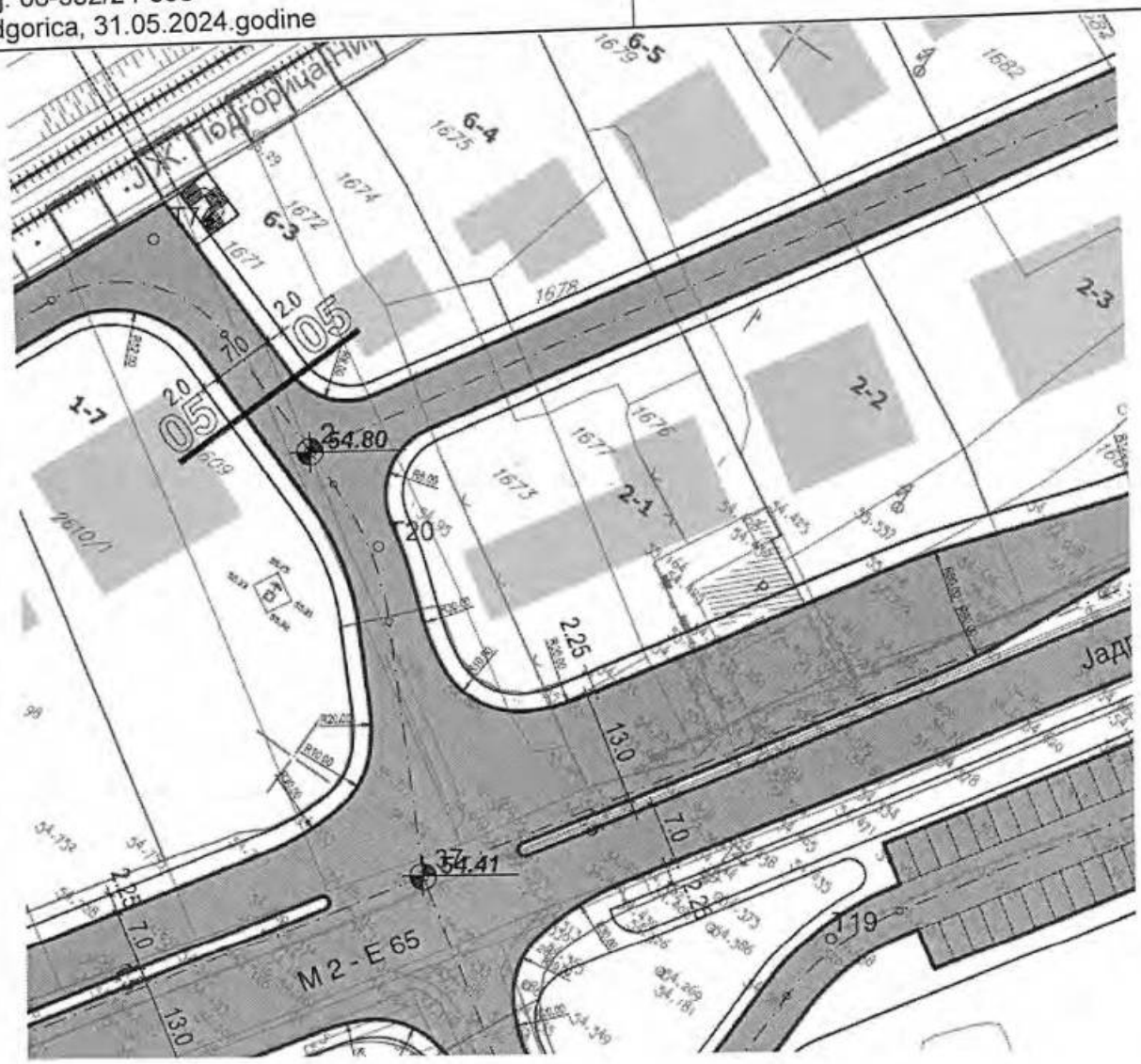


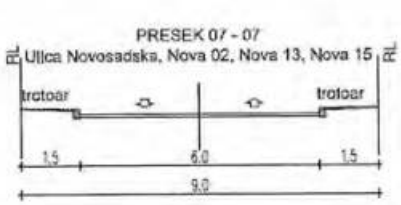
djelatnosti sa stanovanjem

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina	2
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. UP 2-1 blok 2	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

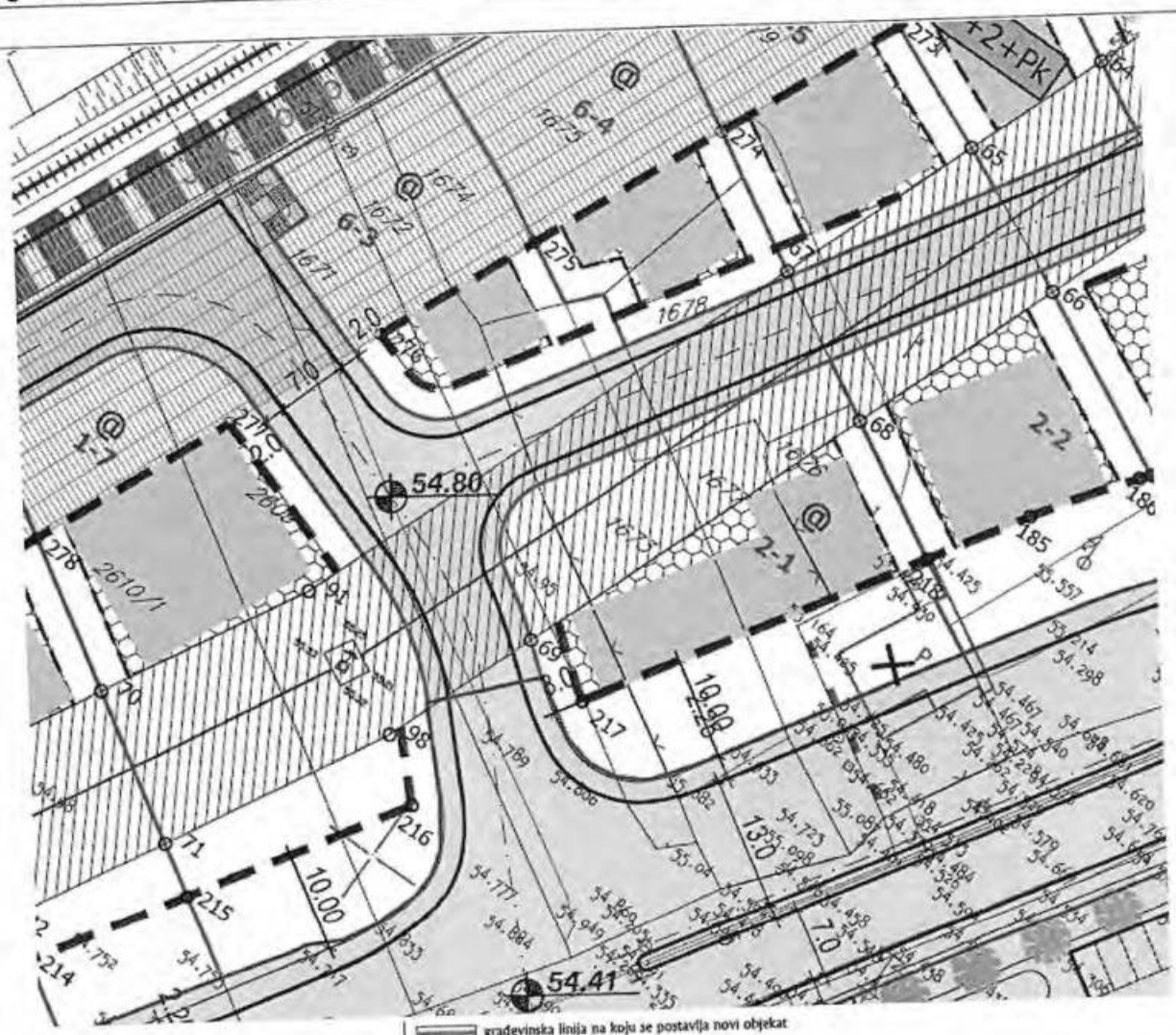




GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture	3
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. UP 2-1 blok 2	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine



2611/2 granica i broj katastarske parcele

20-38 granica i broj urbanističke parcele

S-59 granica i broj parcela saobraćajnih površina

građevinska linija na koju se postavlja novi objekat

građevinska linija do koje se gradi

građevinska linija ka kolsko-pešačkim prisupima (na udaljenosti 2.5m od regulacije)

građevinska linija ka susedu

zona građenja novih objekata

preporučena zona građenja novih objekata u pojasu između Želj.pruge i miniobilaznice

ilustrativni prikaz planirane fizičke strukture pri izgradnji novih objekata

P+2+Pk planirana maksimalna spratnost (na nivou bloka odnosno funkcionalne cjeline)

GRAFIČKI PRILOG –Plan regulacije i nivelacije	4
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

planirani vodovod

planirana atmosferska kanalizacija

postojeća atmosferska kanalizacija

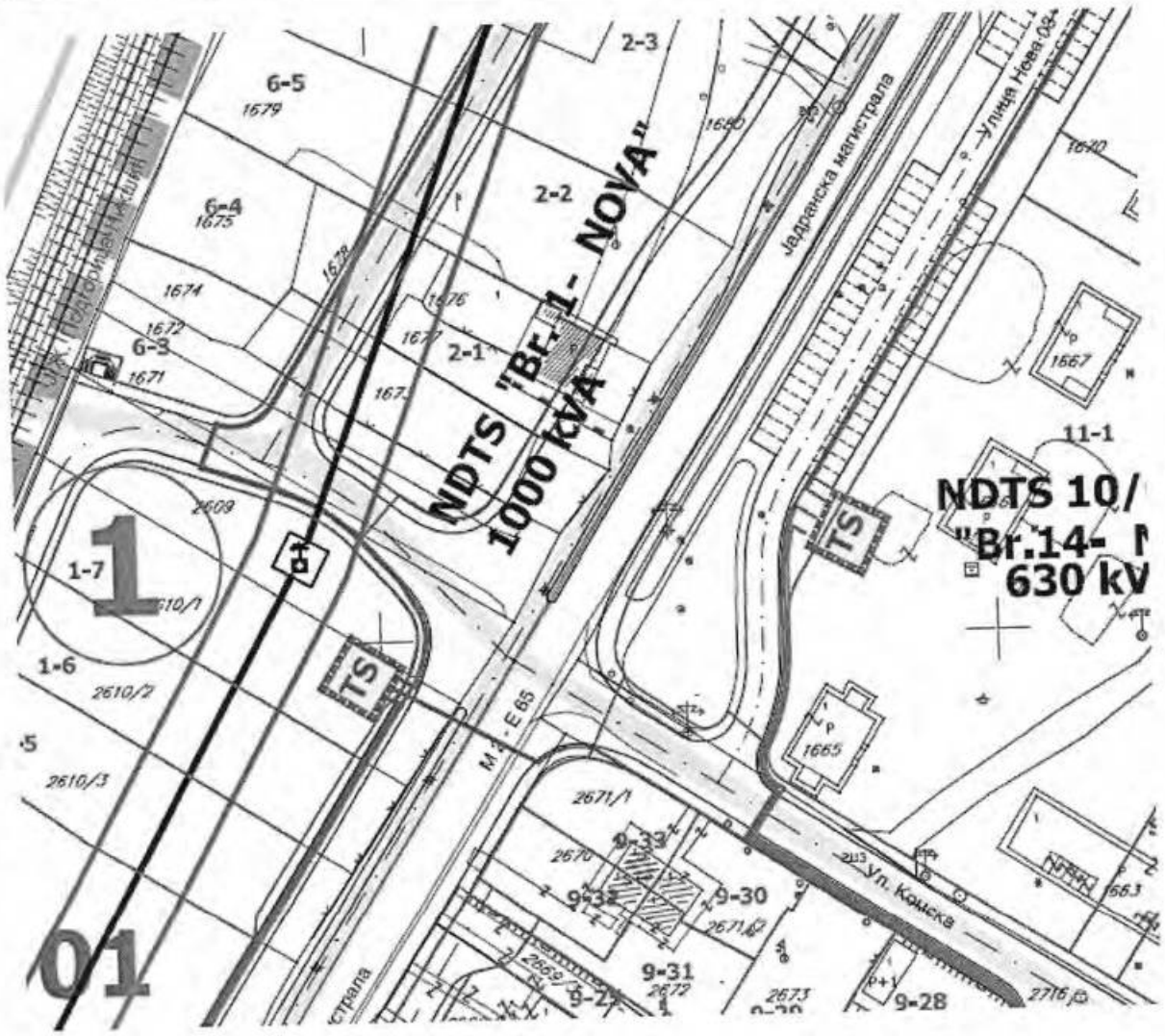
postojeći vodovod

planirana fekalna kanalizacija

GAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	5
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine



10 kV kabal

granice zona napajanja

TS planirana TS 10/0,4 kV

10 kV kabal planiran

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura | 6

Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **4-5 u bloku 5**

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

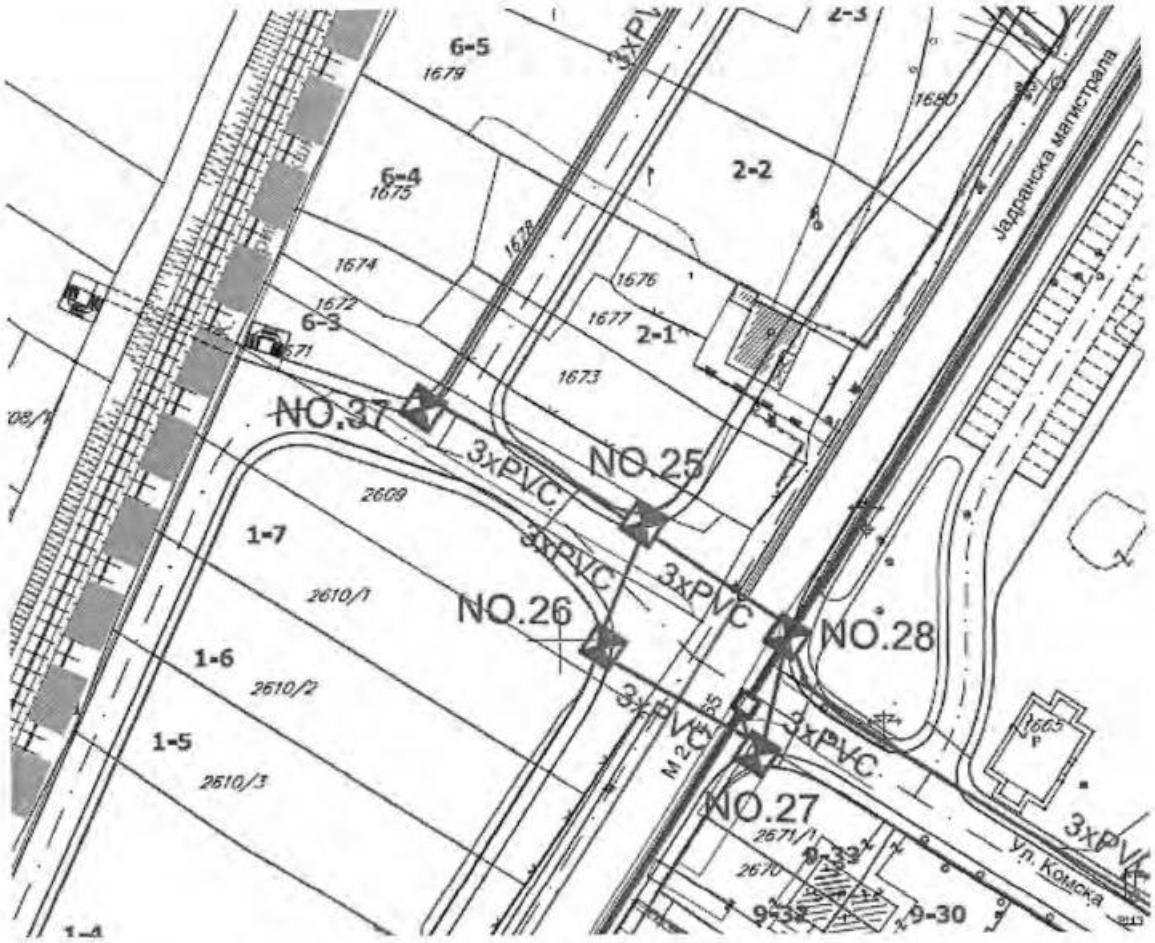
Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

zelenilo uz objekte djelatnosti sa stanovanjem

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	7
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine



postojeći telekomunikacioni čvor RSS Masline

postojeće telekomunikaciono okno

postojeća telekomunikaciona kanalizacija

planirano telekomunikaciono okno

planirana telekomunikaciona kanalizacija

1.0.1,....,169 broj planiranog telekomunikacionog okna

3(6,4)xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **17-28 u bloku 4**

8

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 31.05.2024.godine	

2611/2 granica i broj katastarske parcele

1178 1179
9-21 granica i broj urbanističke parcele

S-59 granica i broj parcela saobraćajnih površina

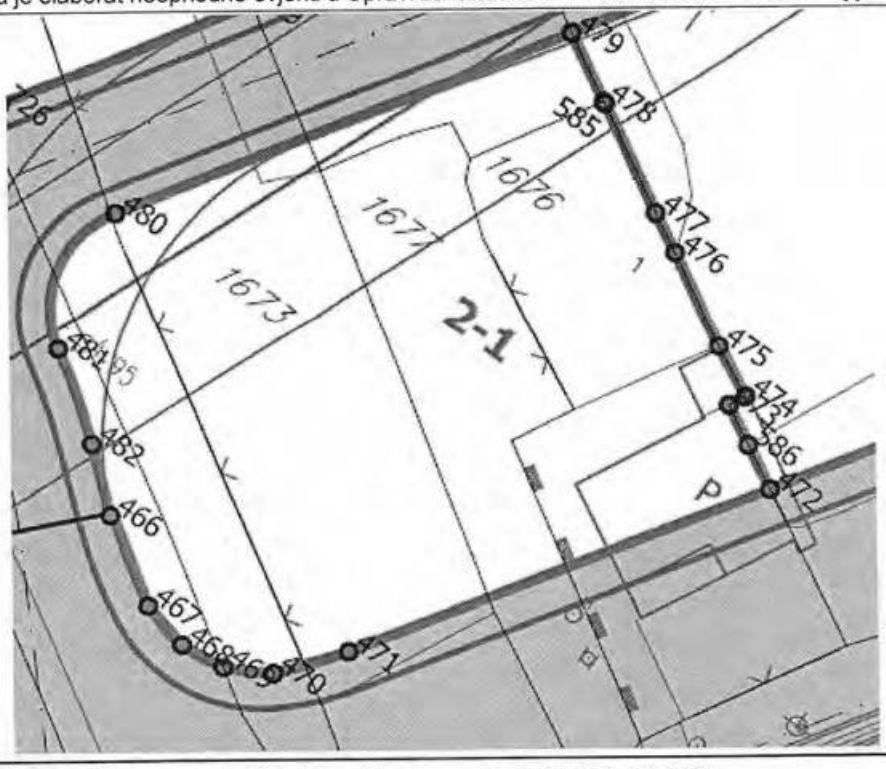
KI PRILOG –Plan parcelacije /koordinate prelomnih tačaka/	9
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-895 Podgorica, 31.05.2024.godine	

ANALITIČKE KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

X=6605703.56 Y=4701123.52
X=6605699.98 Y=4701126.43
bulge 0.04
center X=6605674.47 Y=4701094.96
radius 40.50
start angle 50.97
end angle 59.96
X=6605694.75 Y=4701130.03
bulge -0.42
center X=6605698.06 Y=4701135.62
radius 6.50
start angle 239.42
end angle 148.25

Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije koordinate prelomnih tačaka UP	10
Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**	

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

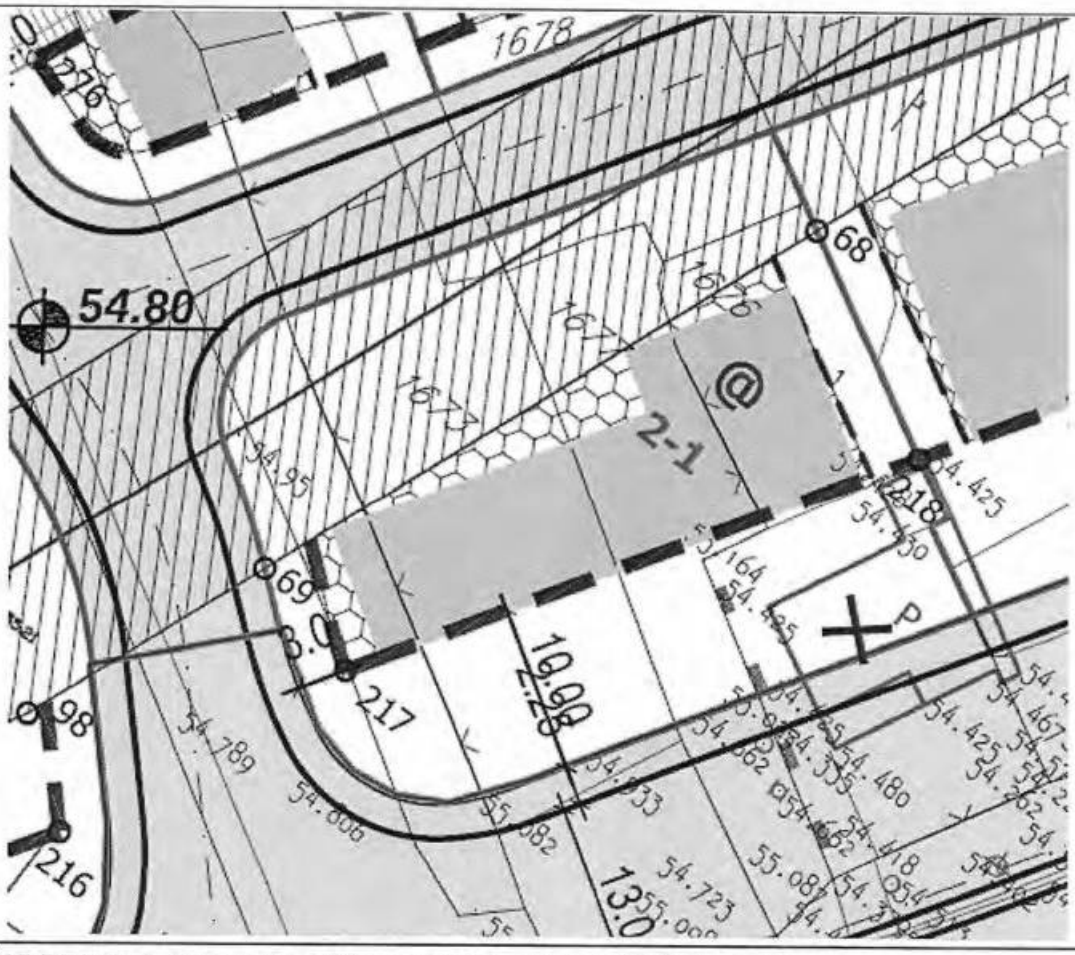
Broj: 08-332/24-895
Podgorica, 31.05.2024.godine

ANALITIČKE KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE KA MINIOBILAZNICI

217	6605707.97 4701124.06
218	6605727.25 4701154.68

ANALITIČKE KOORDINATE ZAŠTITNOG POJASA UZ DALEKOVOD

68	6605714.28 4701161.83
69	6605700.50 4701126.00



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije koordinate prelomnih tačaka GL

Izvod iz ID DUP-a "Prvoborac" za Urbanističku parcelu br. **UP 2-1 blok 2**

11

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 239
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
03-1225/23
24.10 2023 god.

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

Podgorica, 19.10 2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03 -1195 /23 od 17.10.2023 godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

Podsjećamo, s tim u vezi, da je odredbom člana 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se plan generalne regulacije Crne Gore donijeti u roku od 72 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, te da donošenjem plana generalne regulacije prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti u njegovom obuhvatu, osim Prostornog plana Crne Gore.

Sem toga, odredbom člana 223 stav 2 istog Zakona propisano je da će se propisi jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na Zakonom taksativno definisane objekte.

Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim.

U istom kontekstu je i mišljenje ovog ministarstva u odnosu na primjenu propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa – što znači da se ovi propisi i dalje primjenjuju.

MINISTARKA
Ana Novaković Đurović

Dostavljeno:

-Sekretarijatu za planiranja prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice
-Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad
-Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Tivat

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

176000000071

101-919-30785/2024

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-30785/2024
Datum: 14.06.2024
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu sekletarijat za planiranje prostora br 101-917/24-2233, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1104 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1673	1		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		394	0.00
								394	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0210954210019	MARKOVIĆ MIHAILO BRANKO I PROLETERSKE BR 1 - Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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, 37/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 14.06.2024. 12:30:00

176000000089

101-919-28866/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-28866/2024
Datum: 07.06.2024
KO: PODGORICA II

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1114 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
1678	2		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Livada I. klase NASLJEĐE		158	1.18
								158	1.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0903950215216	WOLF - MARKOVIĆ MIHAILO BRANKA I PROLETERSKE 1 - Podgorica	Sukorišćenje	37/158
0210954210019	MARKOVIĆ MIHAILO BRANKO I PROLETERSKE BR 1 - Podgorica	Sukorišćenje	121/158

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1678	2			1	Livada I. klase	24/10/2022 7:51	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U SVAKO VRIJEME U KORIST POVLASNIH DOBARA KAT.PARC. 1678/1 I 1678/2 NA OGRANIČENO VRIJEME DO IZGRADNJE SAOBRACAJNICE KOJA BUDE PROLAZILA PREKO 1673/4 I 1678/2 A U KORIST POSLUŽNOG DOBRA SA KAT.PARC. 1679/3 SVE DO GRANICE SA KAT.PARC. 1678/2

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:

Datum i vrijeme: 07.06.2024, 12:47:38

UPRAVA ZA NEKRETNINE

176000000089

101-919-28841/2024

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

CRNA GORA

Broj: 101-919-28841/2024
Datum: 07.06.2024
PO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu URBAMIZAM 101-917/241-2233, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5953 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1673	4		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Njiva I. klase VIŠE OSNOVA		116	1.74
								116	1.74

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0903950215216	WOLF - MARKOVIĆ MIHAILO BRANKA I PROLETERSKE 1 - Podgorica	Susvojina	37/116
0210954210019	MARKOVIĆ MIHAILO BRANKO I PROLETERSKE BR 1 - Podgorica	Susvojina	79/116

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1673	4			1	Njiva I. klase	24/10/2022 7:50	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U SVAKO VRIJEME U KORIST POVLASNIH DOBARA KAT.PARC. 1678/1 I 1678/2 NA OGRANIČENO VRIJEME DO IZGRADNJE SAOBRACAJNICE KOJA BUDE PROLAZILA PREKO 1673/4 I 1678/2 A U KORIST POSLUŽNOG DOBRA SA KAT.PARC. 1679/3 SVE DO GRANICE SA KAT.PARC. 1678/2

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 154 Zakona o vanparničnom postupku ("Sl. list RCG" br.27/06 i "Sl.list CG" br. 73/10, 32/11, 043/15). 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 017/18).

Ovlašćeno lice:

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1673/4		101-2-919-13789/1-2022	19.09.2022 10:55	NOTAR BEKAN VLADAN	O DIOBI KO PG 2 LN 1104 PARC 1678/3 1676/1 1679/3

PRAVA ZA NEKRETNINE

ODRUČNA JEDINICA
ODGORICA

CRNA GORA

176000000089
101-919-28797/2024

oj: 101-919-28797/2024
um: 07.06.2024
: PODGORICA II

osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, /11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu URBANIZAM 101-917/24-2233, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5954 - PREPIS

daci o parcelama

aj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
76	1		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Neplodna zemljišta NASLJEĐE		299	0.00
77	1		23 28	17/08/2020	POD GORICOM	Njiva I. klase NASLJEĐE		215	3.22
78	3		23 28	26/07/2022	POD GORICOM	Gradjevinska parcela NASLJEĐE		64	0.00
								578	3.22

daci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0210954210019	MARKOVIĆ MIHAILO BRANKO I PROLETERSKE BR 1 - Podgorica	Korišćenje	1/1

daci o teretima i ograničenjima

j	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
76	1			1	Neplodna zemljišta	24/10/2022 7:51	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U SVAKO VRIJEME U KORIST POVLASNIH DOBARA KAT.PARC. 1678/1 I 1678/2 NA OGRANIČENO VRIJEME DO IZGRADNJE SAOBRACAJNICE KOJA BUDE PROLAZILA PREKO 1673/4 I 1678/2 A U KORIST POSLUŽNOG DOBRA SA KAT.PARC. 1679/3 SVE DO GRANICE SA KAT.PARC. 1678/2
78	3			1	Gradjevinska parcela	24/10/2022 7:51	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U SVAKO VRIJEME U KORIST POVLASNIH DOBARA KAT.PARC. 1678/1 I 1678/2 NA OGRANIČENO VRIJEME DO IZGRADNJE SAOBRACAJNICE KOJA BUDE PROLAZILA PREKO 1673/4 I 1678/2 A U KORIST POSLUŽNOG DOBRA SA KAT.PARC. 1679/3 SVE DO GRANICE SA KAT.PARC. 1678/2

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

Ovlašćeno lice:

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1676/1		101-2-919-13789/1-2022	19.09.2022 10:55	NOTAR BEKAN VLADAN	O DIOBI KO PG 2 LN 1104 PARC 1678/3 1676/1 1679/3
1677/1		101-2-919-13789/1-2022	19.09.2022 10:55	NOTAR BEKAN VLADAN	O DIOBI KO PG 2 LN 1104 PARC 1678/3 1676/1 1679/3
1678/3		101-2-919-13789/1-2022	19.09.2022 10:55	NOTAR BEKAN VLADAN	O DIOBI KO PG 2 LN 1104 PARC 1678/3 1676/1 1679/3

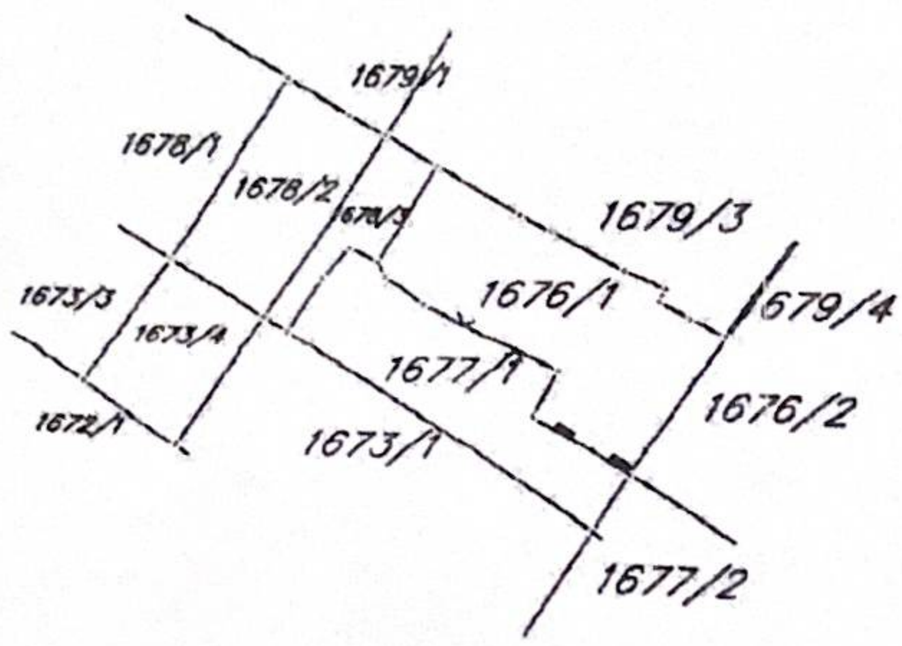
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 10.06.2024.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti:1114,5953,5954
Broj plana: 24
Parcele: 1677/1, 1676/1, 1678/3, 1673/4, 1678/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S



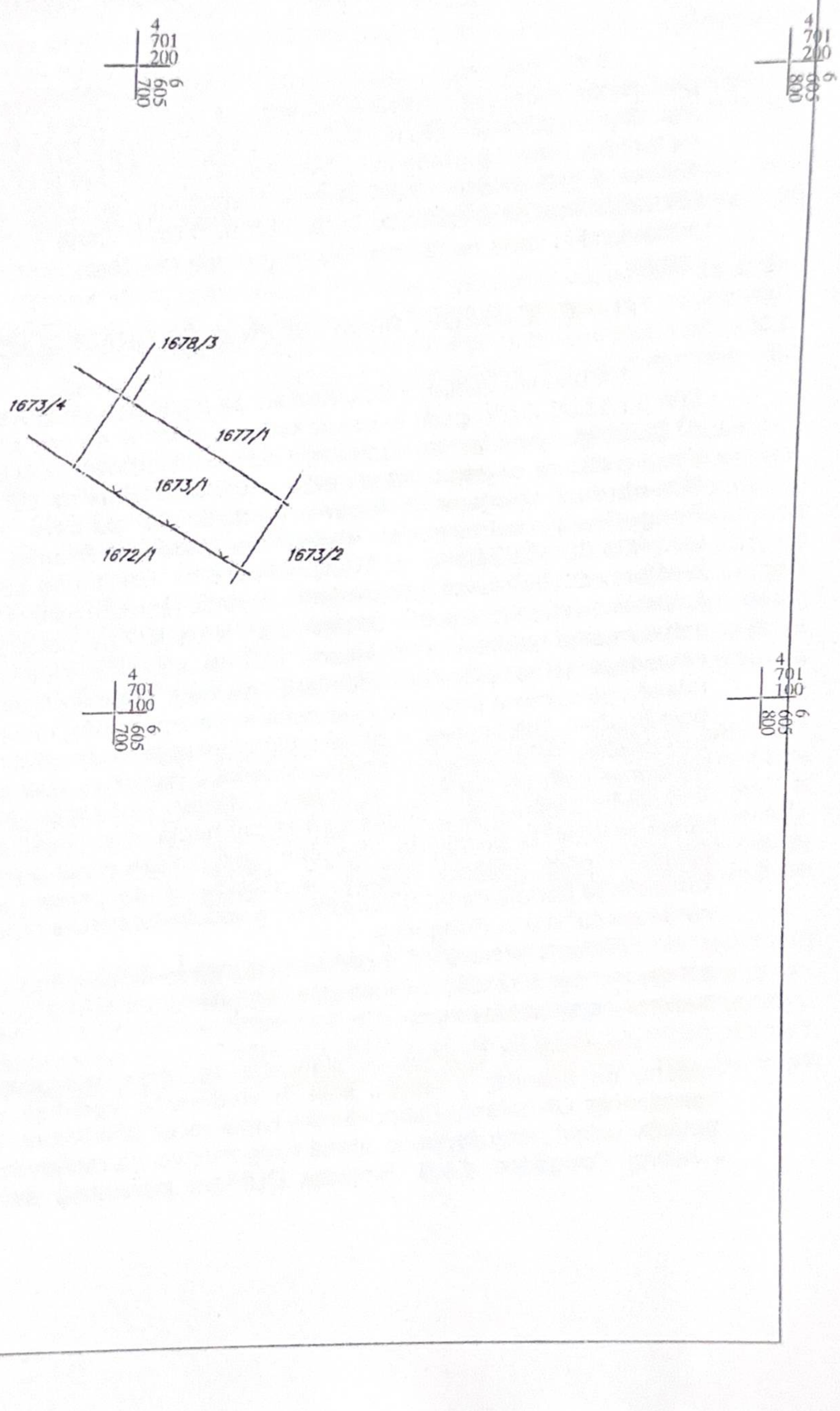
IZVOD IZ [illegible] PLANA
Obradio:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-2233
Datum: 14.06.2024.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti:1104
Broj plana: 24
Parcela: 1673/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



CRNA GORA UPRAVA ZA NEKRETNINE
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me

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

Broj: **UPI-02-041/24-3962/2**

Podgorica, 11. 06. 2024 20

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

158447, 3000-386/2024

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-895 od 03.06.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-3962/1 od 03.06.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat stanovanja sa djelatnostima na UP 2-1, blok 2, u zahvatu DUP-a "Prvoborac" izmjene i dopune (katastarske parcele: 1673/1, 1677/1 i 1676/1 KO Podgorica II) u Podgorici, investitora Marković Branka** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-895 od 31.05.2024.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.

UTU-ima je na UP 2-1 planirana izgradnja objekta max površine pod objektom 447m2, spratnosti do P+2+Pk, maksimalne ukupne bruto površine 1386m2. Namjena objekta je stanovanje sa poslovanjem.

Predmetnim DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice radnog naziva Nova 12, istočno od objekta, u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda DN150mm, fekalne kanalizacije DN300mm i atmosferske kanalizacije DN600mm. Za ovu saobraćajnicu su izdati tehnički uslovi priključenja od strane ovog društva, na zahtjev investitora Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Situacija DUP-om planiranog stanja hidrotehnike je u prilogu

urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

Predmetni objekat predstavlja dio cjeline kompleksa stambeno-poslovnih objekata u okviru bloka 6, DUP-a "Prvoborac" izmjene i dopune. Da bi izdali saglasnost na projektnu dokumentaciju za predmetni objekat, neophodno je uskladiti projekat objekta sa projektom uređenja terena kompleksa i projektnom dokumentacijom planirane saobraćajnice. To je potrebno iz razloga usaglašavanja dinamike izgradnje neophodnog dijela planirane infrastrukture predmetnog DUP-a sa izgradnjom objekta.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova, do izgradnje planiranog vodovoda, ili njegovog dijela, saobraćajnicom Nova 12, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Postojeći priključak se može iskoristiti za građenje objekta, ukoliko položajno odgovara organizaciji gradilišta, s tim što je potrebno izvršiti njegovu preregistraciju u gradilišni priključak, a na osnovu zahtjeva investitora sa prijavom gradnje.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5bar, nakon izgradnje DUP-om planiranog cjevovoda.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. 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. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. 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.

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

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, impulsnim mehanizmom 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.

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

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

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

Vodoinstalaterske radove na izradi 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. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se obaviti na postojećem kolektoru PVC DN315mm u postojećem revizionom oknu RO6524, čije su kote i koordinate sljedeće:

<u>RO6524</u>

X = 4,701,110.27

Y = 6,605,705.35

KP = 54.59 mn.m. (kota poklopca)

KDC = 51.77 mn.m. (kota dna cijevi DN315mm)

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje treba obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, napominjemo da nije preporučljivo gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama 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, nego prvo u retenzioni bazen, koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Napominjemo da postoji mogućnost da 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 odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa 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, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

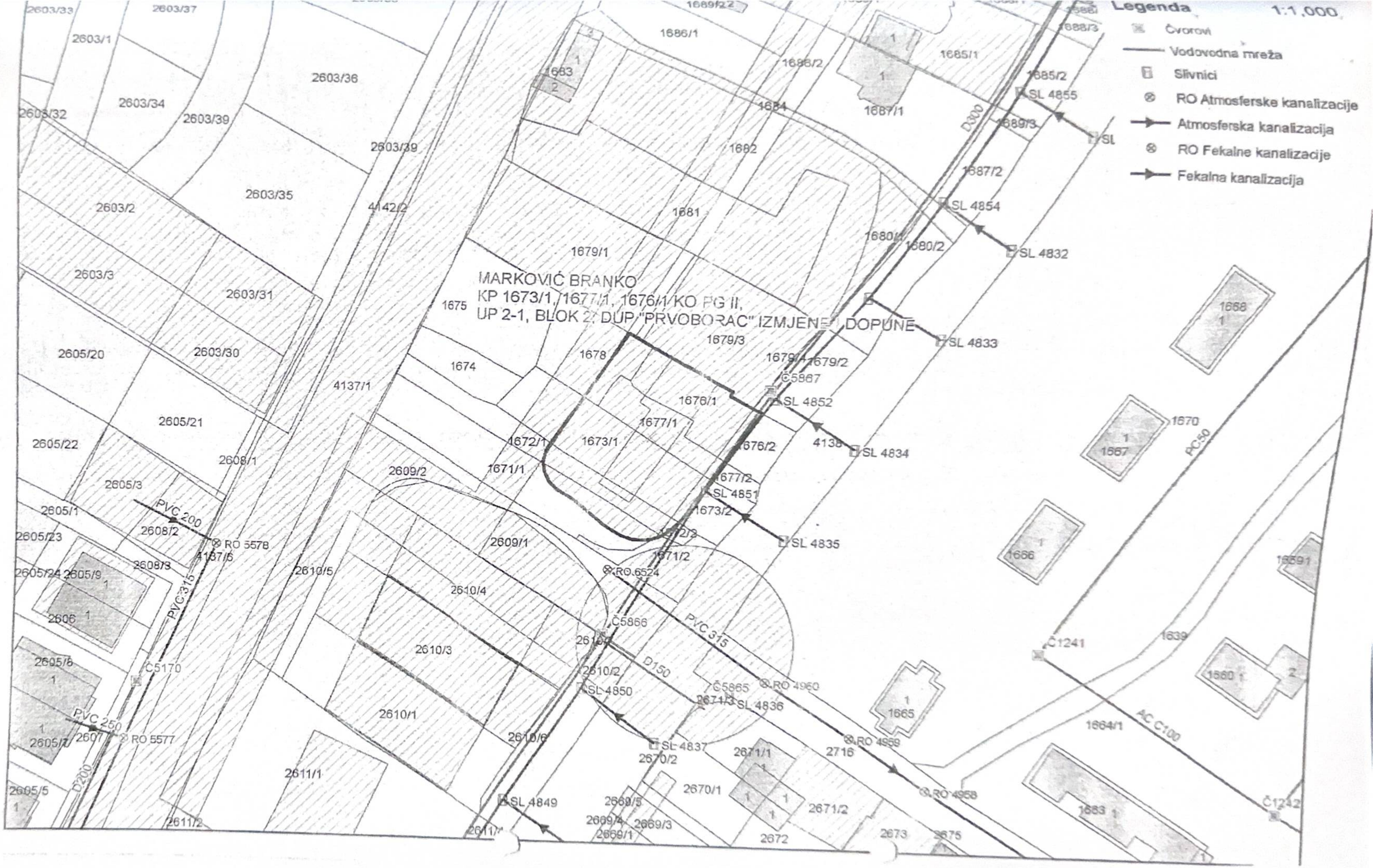
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

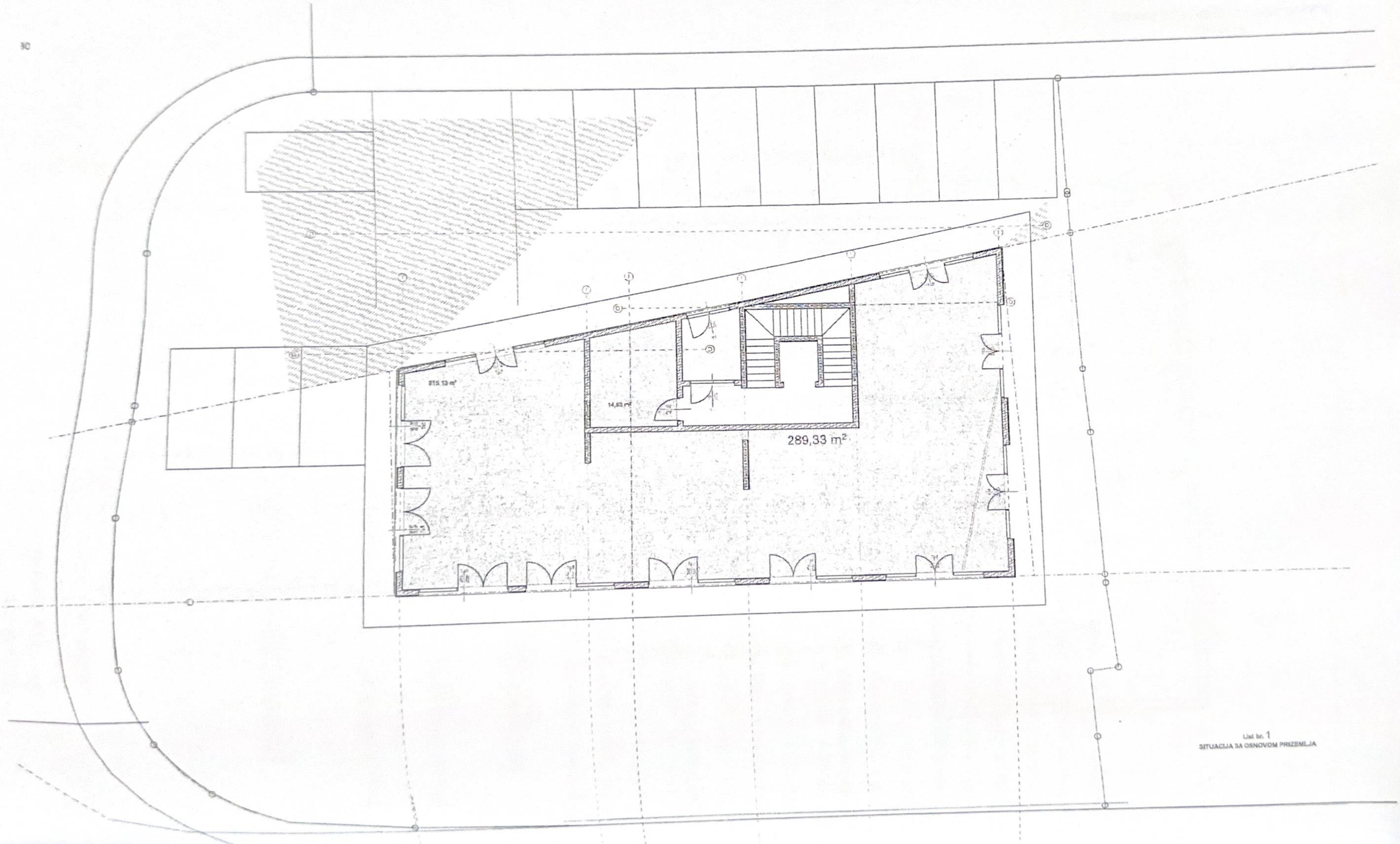
Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
11.06.2024. godine

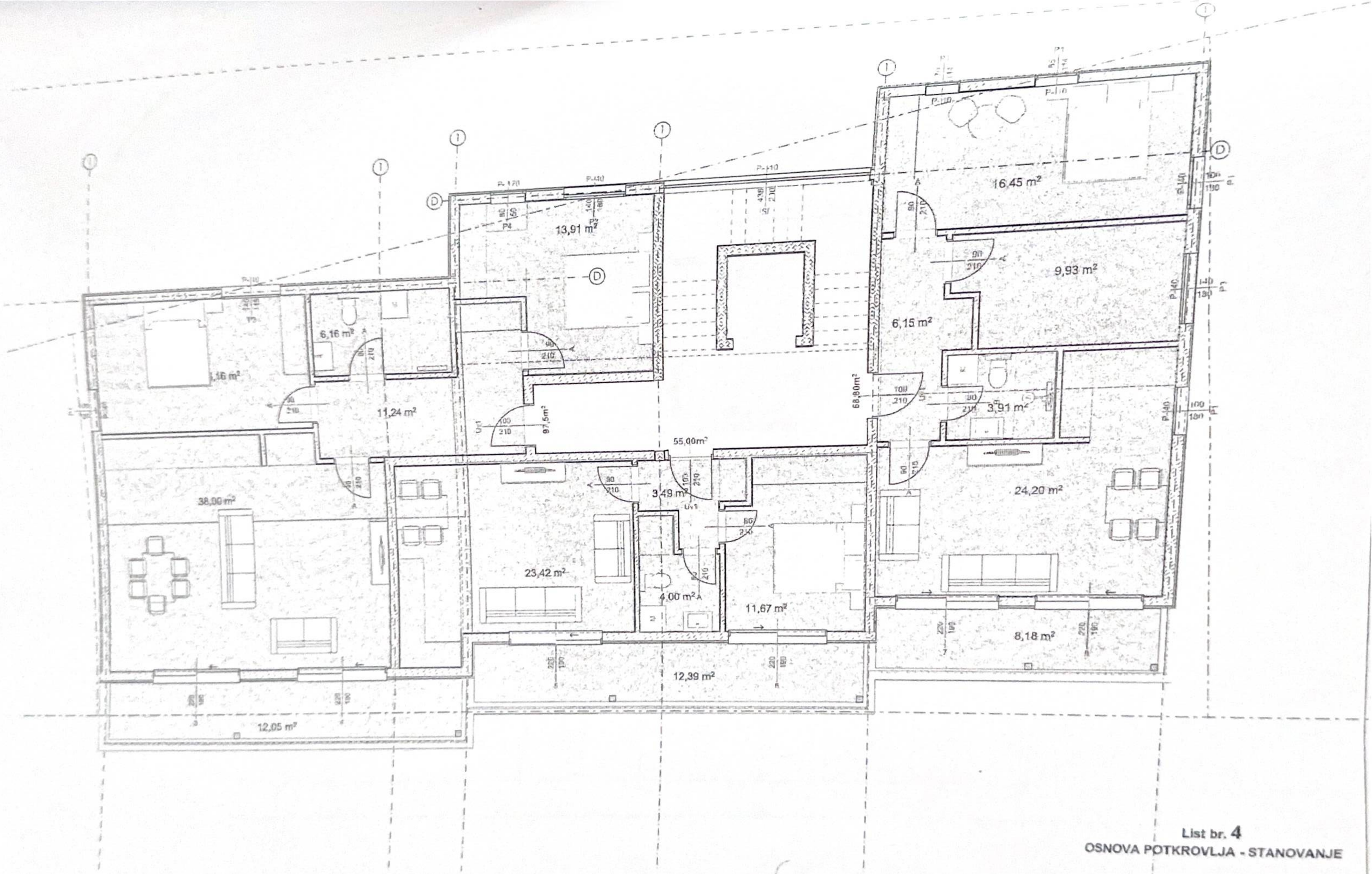
Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

DRUŠTVO SA OGR. ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
MARKOVIĆ BRANKO
KP 1673/1, 1677/1, 1676/1 KO PG II,
UP 2-1, BLOK 2, DUP "PRVOBORAC" IZMJENE I DOPUNE
SL 4855
SL 4854
SL 4832
SL 4833
SL 4852
SL 4834
SL 4851
SL 4835
SL 4850
SL 4836
SL 4837
SL 4849
RO 5578
RO 6524
RO 4960
RO 4959
RO 4958
RO 5577
Č5867
Č5866
Č5865
Č5170
Č1241
Č1242
PVC 200
PVC 315
PVC 250
D200
D150
PC50
AC C100



List br. 1
SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA



List br. 4

OSNOVA POTKROVLJA - STANOVANJE

Crna Gora
Poreska uprava
Odsjek za centralni registar privrednih i drugih subjekata (CRPS)

Ilije Plamenca broj 2
81000, Podgorica, Crna Gora
tel. +38220230858
www.gov.me/poreskauprava

Podgorica, 22.09.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH I DRUGIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 0813706 / 009

PIB: 03164918

Status: Registrovan

Datum upisa u Registar: 01.12.2017. godine

Datum promjene podataka: 06.04.2026. godine

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT DOO "M SOLUTIONS" PODGORICA

Skraćeno poslovno ime: **M SOLUTIONS**

Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**

Adresa sjedišta: **SAVSKA 41, Podgorica, Crna Gora**

Adresa za prijem službene pošte: **VLADIKE VISARIONA BORILOVIĆA, ULAZ 8 (C2) 1/1, MASTER KVART, Podgorica, Crna Gora**

Šifra područne jedinice poreskog organa: **302**

Broj telefona: **+38267811211**

Adresa E-pošte: **office@sgcompany.me**

Pretežna djelatnost: **4399, Ostale specijalizovane građevinske djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute**

Datum donošenja statuta: **27.12.2017**

Datum promjene statuta: **31.03.2026**

Datum odluke/ugovora o osnivanju: **27.12.2017**

Način nastanka: **Osnivanje**

Oblik svojine: **Privatna**

Porijeklo kapitala: **Domaći**

Osnovni kapital: **1,00€ (novčani 1,00€; nenovčani 0,00€)**

Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**

Osnivači

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
Lični podatak zaštičen zakonom	MIRKO MAKSIMOVIĆ	Lični podatak zaštičen zakonom	Osnivač	100,00

Zakonski zastupnici

JMB/Broj ID dokumenta	Ime i prezime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
Lični podatak zaštičen zakonom	MIRKO MAKSIMOVIĆ	Lični podatak zaštičen zakonom	Direktor	Neograničena	Pojedinačno

Ostali zastupnici

JMB/Broj ID dokumenta	Ime i prezime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
Lični podatak zaštičen zakonom	MIRKO MAKSIMOVIĆ	Lični podatak zaštičen zakonom	Ostali zastupnik	Neograničena	Pojedinačno

Izdato:
22.09.2026 godine u 14:22

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

Dana 06.08.2026. (šestog avgusta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, u 12,00 (dvanaest) časova, pred Markom Stojkovićem, zamjenikom notara Dragane Jovović, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića, broj 17, pristupio je i obratio se zahjevom da, u formi notarskog zapisa, da **Punomoćje**, ----------

Branko Marković, ime oca Mihailo, rođen u Podgorici, dana 02.10.1954. (drugog oktobra hiljadu devet stotina pedeset četvrte) godine, **JMB 0210954210019**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici – Ulica Jovana Popovića Lipovca broj 15 po sopstvenoj izjavi oženjen, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte broj I4837499M, izdate od MUP-a Crne Gore - PJ Podgorica, dana 28.08.2025. (dvadeset osmog avgusta dvije hiljade dvadeset pete) godine, sa rokom važenja do 28.08.2065. (dvadeset osmog avgusta dvije hiljade šezdeset pete) godine, kao davalac Punomoćja (u daljem tekstu: **Vlastodavac**). ----------

Prethodne napomene ----------

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

Stranka je Notaru prezentirala, sljedeće isprave i to: ----------

a) Ličnu kartu Vlastodavca. ----------

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

Vlastodavac pred Notarom izjavljuje da od njega zatijeva, da na osnovu priloženih isprava i datih izjava, u formi notarskog zapisa sačini i on da Punomoćje kojim će ovlastiti, naprijed naznačenog punomoćnika, da u njegovo ime i za njegov račun, kao njegov punomoćnik, preduzima pravne radnje i poslove za koje ga Punomoćjem ovlasti. ----------

Notar je stranku poučio zakonskom statusu zajedničke imovine supružnika, te da bi ako se radi o takvoj imovini bila potrebna pravno valjana saglasnost supružnika, koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Vlastodavac izjavljuje da je oženjen ali da njegova imovina stečena je nasljeđem i kao takva je njegova posebna imovina. ----------

Notar je stranku poučio i upoznao sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima, koje se odnose na punomoćja, nakon čega izjavljuje da mu je sve to, već poznato, te da od Notara zahtijeva da sačini notarski zapis u skladu sa datom izjavom volje. ----------

Notar je upozorio stranku, da notarski zapis se sačinjava na osnovu isprava i izjava koje je stranka sama prezentirala i dala Notaru, na što stranka izjavljuje da upozorenja Notara je shvatila i razumjela i preuzima punu odgovornost za ishod pravnog posla po tom osnovu a da Notara oslobađa svake odgovornosti za isto. ----------

Nakon što se Notar uvjerio u pravu volju Vlastodavca, objasnio mu pravni značaj i pravne posljedice pravnog posla, te ustanovio da je sposoban i ovlašćen za preduzimanje pravnog posla, Vlastodavac daje sledeće, ----------

---

---------- PUNOMOĆJE ----------

I **Opunomoćuje se Nina Marković,** ime oca Branko, rođena dana 29.09.1992. (dvadeset devetog septembra hiljadu devet stotina devedeset druge) godine, **JMB 2909992259995**, da u moje ime i za moj račun, kao moj punomoćnik (u daljem tekstu: **Punomoćnik**), djelujući samostalno i pojedinačno, bez moje dalje, prethodne saglasnosti ili naknadnog odobrenja, može neograničeno raspolagati svim nepokretnostima koje se nalaze na teritoriji Crne Gore a koje u katastru nepokretnosti su upisane kao moja svojine, susvojine ili zajednička svojina.----------

Na osnovu ovog Punomoćja, Punomoćnik je ovlašćen da, djelujući samostalno i pojedinačno, a vezano za moju nepokretnu imovinu koja se nalazi na teritoriji Crne Gore:----------
- zastupa me, pred svim notarima u postupcima notarske obrade isprava;----------
- zaključuje sve vrste ugovora koji za predmet imaju raspolaganje ili sticanje, bez naknade ili sa naknadom, prava svojine, susvojine, zajedničke svojine ili drugim stvarnim pravom na nepokretnostima; ----------
- zastupa me pred svim fizičkim i pravnim licima, ugovara uslove prodaje i kupovine, ugovara iznose i načine isplate ugovorene prodajne cijene, prima i isplaćuje ugovorene iznose prodajne cijene; ----------
- zastupa me u svim postupcima notarske obrade isprava, pred izabranim notarom zaključuje i potpisuje ugovore o prodaji nepokretnosti, ugovore o razmjeni nepokretnosti, ugovore o poklonu nepokretnosti (u svojstvu poklonodavca i/ili poklonprimca) i ugovara uslove poklona i ugovore o zakupu nepokretnosti, daje saglasnost za promjenu prava svojine (clausulu intabulandi) u ili po zaključenim ugovorima, odnosno po potrebi predugovore i anekse istih; ----------
- zaključuje i potpisuje ugovore o raskidu ugovora, predugovora ili aneksa istih; ----------
- zastupa me u svim postupcima notarske obrade isprava, pred izabranim notarom zaključuje i potpisuje ugovore o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekata, ugovore o zajedničkoj izgradnji, ugovore o ortaklucima i druge ugovore koji za predmet imaju ulaganje u izgradnju objekata bilo koje vrste, daje saglasnost za promjenu prava svojine ili vršenje zabilježbi (clausulu intabulandi) u ili po zaključenim ugovorima, odnosno po potrebi predugovore i anekse istih i svu prateću dokumentaciju u postupku izgradnje i uknjižbe objekata; ----------
- zastupa me pred fizičkim i pravnim licima, ugovara uslove diobe i parcelacije nepokretnosti, ugovara iznose i načine isplate eventualnih naknada za diobu i parcelaciju, te prima i isplaćuje tako ugovorene naknade, angažuje i ovlasti registrovanu geodetsku agenciju (privredno društvo) za vršenje diobe i svih neophodnih pravnih i drugih radnji u tom postupku; ----------
- zastupa me u svim postupcima notarske obrade isprava, pred izabranim notarom zaključuje i potpisuje ugovore o fiizičkoj diobi nepokretnosti (bilo koje vrste) druge ugovore koji za predmet imaju diobu imovine, daje saglasnost za promjenu prava svojine ili vršenje zabilježbi (clausulu intabulandi) u ili po zaključenim ugovorima, odnosno po potrebi predugovore i anekse istih; -------
- zaključuje i potpisuje ugovore o hipoteci, lizingu, fiduciji ili daje založne izjave kao i ugovore o zalozi pokretnih stvari, odnosno po potrebi ugovore o raskidu ili anekse zaključenih ugovora odnosno datih izjava; ----------
- zaključuje sudska ili vansudska poravnanja, ----------
- podiže i povlači tužbe, priznavati ili se odriče od tužbenih zahtjeva; ----------
- predlaže privremene mjere, mjere obezbjeđenja i preduzima radnje u izvršnom postupku pred sudovima i drugim organima; ----------
- prima dosuđene novčane iznose, pokretne ili nepokretne stvari i troškove u sudskim i izvršnim postupcima; ----------
- zastupa me pred svim fizičkim i pravnim licima, svim poslovnim bankama registrovanim u Crnoj Gori, i drugim finansijskim institucijama u svim postupcima, te potpisuje sve vrste ugovora, potpisuje i podnosi sve vrste podnesaka, prima sve vrste akata; ----------
- zastupa me pred svim bankama i drugim finansijskim institucijama, upravlja računima i raspolaže sredstvima na svim računima, vrši uplate i isplate u neograničenim iznosima, podiže kreditne i debitne kartice u moje ime i za moj račun; ----------
- zastupa me pred poreskim organima u vezi eventualog sprovođenja postupka utvrđivanja poreza na promet nepokretnosti i u svim drugim postupcima; ----------
- zastupa me pred javnim i drugim preduzećima, ustanovama u vezi ostvarivanja prava i regulisanja obaveza po osnovu poštanskih usluga, električne energije, telekomunikacionih usluga, vode, održavanja ulaza, komunalnih usluga i drugo; ----------
- pokreće postupke i zastupa me pred Upravom za nekretnine (ili drugim organom nadležnim za vođenje katastra nepokretnosti), u upravnom postupku povodom upisa promjena prava svojine i

drugih stvarnih prava, tereta i ograničenja, i u svim drugim postupcima, izjavljuje pravne ljekove, prima rješenja o promjeni prava svojine i sve druge akte; ----------
- pokreće postupke i zastupa me pred nadležnim organima lokalne uprave i drugim državnim organima, u postupku promjena po zaključenim ugovorima; ----------
- zastupa me u svim postupcima, pred svim državnim i organima lokalne uprave, sudovima, notarima i drugim institucijama, predavati sve vrste zahtjeva i podnesaka i primati rješenja i druge akte; ----------
- zahtijeva izdavanje privremenih mjera obezbjeđenja; ----------
- vrši sve radnje u upravnom postupku; ----------
- stavlja zahtjeve za izvršenje ili obezbjeđenje i da preduzima potrebne radnje u postupku povodom takvih zahtjeva; ----------
- podnosi predloge za ponavljanje upravnog ili sudskog postupka ili druge redovne i vanredne pravne ljekove; ----------
- zastupa me u svim postupcima pred Osnovnim, Višim, Apelacionim i Vrhovnim sudom Crne Gore, te u ime Vlastodavaca se pojavljivati na ročištima, davati iskaze, ulagati pravne ljekove i primati rješenja, presude i drugo; ----------
- preduzima i sve pravne i druge radnje neophodne i svrsishodne za realizaciju Punomoćjem povjerenih poslova. ----------
- zastupa me u svim postupcima, u svojstvu graditelja pred organom nadležnim za vršenje postupka legalizacije bespravno izgrađenih objekata; ----------
- zastupa me u postupku izdavanja građevinske dozvole, zaključuje i potpisuje ugovore o naknadama za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, po zaključenom ugovoru vrši uplate ugovorom ugovorenih iznosa, prima rješenja, odriče se prava na žalbu ili izjavljuje žalbe; ----------
- zastupa me pred svim državnim organima, u postupku legalizacije bespravno izgrađenih objekata, podnosi sve vrste zahtjeva i drugih akata, potpisuje sve vrste akata i pravnih poslova (ugovora, sporazuma, izjava i slično), preuzima / prima sve vrste akata (rješenja, zaključaka i drugo), daje sve vrste izjava kao i zaključuje ugovore o hipoteci i daje založne izjave za uspostavljanje hipoteke za obezbjeđenje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i drugo; ----------
- samostalno i pojedinačno zastupa Vlastodavca u svim postupcima notarske obrade isprava, pred izabranim notarom daje i potpisuje izjave i saglasnosti u postupku legalizacije, daje saglasnost za promjenu prava svojine (clausulu intabulandi); ----------
- preduzima i sve pravne i druge radnje neophodne i svrsishodne za realizaciju Punomoćjem povjerenih poslova. ----------

Punomoćje se daje na neodređeno vrijeme i važi do opoziva. ----------

Punomoćnik je ovlašćen Punomoćje, po potrebi prenijeti na treće lice, bez prethodne saglasnosti Vlastodavca. ----------

II Pouke i upozorenja Notara ----------

Pored pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim djelovima notarskog zapisa, Notar je Vlastodavca poučio i upoznao: ----------
- sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima koje se odnose na punomoćja; ----------
- da, prema trećim savjesnim licima Punomoćje ima dejstvo uprkos opozivu sve dok Punomoćnik ima otpravak Punomoćja; ----------
- da i kako Punomoćje se može opozvati; ----------
- da, Punomoćnik je ovlašćen zatražiti da mu se izda otpravak izvornika. Dalji otpravci mu se mogu izdavati samo na osnovu izričitog uputstva i saglasnosti Vlastodavca. ----------

III Prilozi izvornika ----------

Prilozi izvornika notarskog zapisa su: ----------
a) Lična isprava Vlastodavca. ----------

Otpravci izvornika notarskog zapisa su potpuni bez priloga. ----------

IV Završne odredbe ----------

Stranka je saglasna da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom sačinjavanja notarskog zapisa, Notar izvrši ispravke istih bez njenog prisustva i posebne saglasnosti i te ispravke dostavi Vlastodavcu i Punomoćniku. ----------

Otpravak izvornika notarskog zapisa dobija: ----------

- Vlastodavac (1x); ----------
- Punomoćnik (1x). ----------

Naknada za rad notara obračuna je i naplaćena prema Tarifnom broju 1 stav 7 Tarife o Naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 60,00 (šezdeset i 00/100) eura i PDV, po stopi od 21% (dvadeset jedan posto) u iznosu od 12,60 (dvanaest i 60/100) eura, što sve ukupno iznosi 72,60 (sedamdeset dva i 60/100) eura. ----------

Notar je Vlastodavcu pročitao notarski zapis, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržaj istog odgovara njegovoj volji, nakon čega je Vlastodavac izjavio da je razumio sadržinu, pravni značaj i pravne posljedice pravnog posla i da je saglasan sa notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i svojeručno, kako slijedi potpisuje u prisustvu Notara, nakon čega zapis potpisuje i Notar. ----------

U Podgorici, dana 06.08.2026. (šestog avgusta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, u 12,30 (dvanaest i trideset) časova. ----------

Vlastodavac,
Branko Marković

Zamjenik notara,
Marko Stojković

CRNA GORA
NOTAR
DRAGANA JOVOVIĆ
PODGORICA

Marko Stojković zamjenik notara Dragane Jovović, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića, broj 17, potvrđuje da je otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u njenim spisima i utvrdila da je u svemu istovjetan sa izvornikom.----------
Otpravak je **ovjeren i potpun bez priloga.**----------

Otpravak je sastavljen za: ----------
- Vlastodavca (1x); ----------
- Punomoćnika (1x). ----------

UZZ broj 821/2026
U Podgorici, dana **06.08.2026**. godine

Zamjenik notara,

Marko Stojković

CRNA GORA
DRAGANA JOVOVIĆ
NOTAR
PODGORICA

CRNA GORA
NOTAR
DRAGANA JOVOVIĆ
PODGORICA

Notar Dragana Jovović, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića, broj 17, potvrđuje da je otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u njenim spisima i utvrdila da je u svemu istovjetan sa izvornikom. ----------

Otpravak izvornika je **vjeran izvorniku i potpun sa prilozima:**----------

Fotokopija: List nepokretnosti 1104 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

Fotokopija: List nepokretnosti 5954 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

Fotokopija: List nepokretnosti 378 - Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, na dan preduzimanja pravnog posla. ----------

Fotokopija: Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 blok 2 u okviru izmjena i dopuna DUP-a „Prvoborac" u Podgorici, izdati od Glavnog grada Podgorica-Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, pod brojem 08-332/24-895 od 31.05.2025. (trideset pvog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine. ----------

Fotokopija: Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5-0813706, PIB 03164918, za Investitora. ----------

---

Otpravak izvornika izdat je za: ----------

- Investitor (1x); ----------
- Vlasnici zemljišta (po 1x); ----------

UZZ broj 996/2026

U Podgorici, dana **22.09.2026**. godine

Notar,

Dragana Jovović

CRNA GORA DRAGANA JOVOVIĆ NOTAR PODGORICA

CRNA GORA

NOTAR

DRAGANA JOVOVIĆ

PODGORICA

1.6.

Tehnički opis objekta

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

TEHNIČKI OPIS

Uz idejno rješenje arhitekture za objekat - Objekat djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji - UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

1.1. OPŠTI PODACI – PARAMETRI PREMA UT USLOVIMA

Objekat:	**Objekat djelatnosti sa stanovanjem**
Lokacija:	UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica
Investitor:	M SOLUTIONS d.o.o.
Površina UP prema UT uslovima:	1,155.00m^2
Površina UP prema elaboratu o parcelaciji:	**1,155.00m^2**
Max zauzetost objekta:	0.40 (462.00m^2)
Max BRGP (izgrađenost):	1.2 (1,386.00m^2)
Max spratnost:	P+2+Pk

1.2. OSTVARENI PARAMETRI

Ukupna bruto površina objekta:	**1,932.53m^2**
Ukupna neto površina objekta:	**1,661.48m^2**
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta:	**1,382.31m^2**
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta:	**1,182.25m^2**
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta:	550.22m^2
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta:	479.23m^2

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

Ostvareni indeks zauzetosti:	0.32 (374.24m^2)
Ostvareni indeks izgrađenosti:	1.19 (1,382.31 m^2)
Spratnost objekta:	Po+P+2+Pk
Broj parking mjesta:	22

1.3. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Predmetni projekat predstavlja objekat djelatnosti sa stanovanjem, koji se planira na katastarskim parcelama 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1 i 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica. Za predmetni objekat izdati su Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/24-895 (dana 31.05.2024), od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.
Detaljna namjena lokacije predmetne parcele rađena je prema UT uslovima, kao **objekat sa djelatnostima**. Saobraćajni pristup parceli omogućen je sa glavne postojeće saobraćajnice na sjeverozapadnoj stani parcele, a koja se nalazi na kat. parcelama broj 1673/4 i 1678/2. Na lokaciji je predviđen prostor za parkiranje vozila, sa 22 parking mjesta, od čega je šest parking mjesta u parteru same parcele, dok je ostatak u podzemnoj garaži. Postojeći teren je u blagom nagibu.

Slika 01: Fotografija lokacije

1.4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim Urbanističko-tehničkim uslovima
- Projektnim zadatkom
- Funkcionalnoj organizaciji objekata

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetno područje definišu sledeće uslove gradnje:

- Namjena parcele: objekat sa djelatnostima.
- Maksimalna vsina i spratnost gradnje objekta je P+2+Pk.
- Maksimalna zauzetost koeficijenta 0.40.
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 1,386.00m^2.
- Parkiranje je predviđeno u okviru parcele.
- Broj parking mjesta se definiše kao 1 parking mjesto po stambenoj jedinici i 1 parking mjesto na 50m^2 BRGP djelatnosti.

1.5. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

Na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova zaključena je ukupna površina katastarskih parcela: 1,155.00m^2. Prateći funkcionalne potrebe i druge regulative zadate u UTU-ima, planirana je izgradnja objekta koji čini jednu funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu.

Kompletna oblikovnost objekta proizilazi iz stiktno diktirane građevinske linije, koja zbog pozicije dalekovoda daje karakterističnu kosinu na zadnjoj fasadi. Prednja fasada ima kompletan konzolni prepust od 80cm time razbijajući monotonost ravne prednje fasade.

Kako zbog zahtjeva investitora, karakterističnog oblikovanje, kao i pozicije parcele u gradskom jezgru, materijalizacija objekta i postavljanje otvora su pažljivo odabrani. Na objektu se definišu tri materijalizacije: dekorativni malter bijele boje + dekorativna cigla na prednjoj i bočnim fasadama + četkani bavalit na cijelom fasadnom pokrivaču etaže potkrovlja.

Kako je UT uslovima, jasno propisano zelenilo i drvoredi radi smanjenja buke, kompletnu materijalizaciju razbijaju žardinjere u završnoj obradi bavalita bordo boje. Ti niski horizontalni elementi se dopunjuju sa pokretnim zastorima u istom koloritu koji se nalaze na terasama i ulaznim partijama u prizemnom dijelu objekta.

Ulazi u objekat i pristupne partije projektovane su u skladu sa funkcionalnom dispozicijom poslovnih prostora u prizemlju kao i pristupom komunikacionom jezgru. Glavni pristup poslovanju koje se nalazi na prizemlju, projektovan je kao striktno prješački pristup sa postojećeg magistralnog puta. Ulaz u komunikaciono jezgro projektovan je sa javne saobraćajnice predviđene na sjevero-zapadnoj strani parcele. Funkcionalno rješenje se odlikuje u projektovanju podzemne etaže u funkciji parkiranja vozila, kojoj se pristupa pomoću rampe na sjeverozapadnoj strani parcele. Na prizemlju je pet poslovnih prostora kao i komunikaciono jezgro. Poslovni

prostori se nalaze i na prvom spratu, dok su drugi sprat i potkrovlje ostavljeni za funkciju stanovanja sa ukupno 8 stambenih jedinica.

Obrazloženje funkcionalne organizacije stambenih etaža i broja stambenih jedinica:

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/24-895 (DUP „Prvoborac“, UP 2-1, blok 2), za predmetnu urbanističku parcelu namjene „djelatnosti sa stanovanjem“ definisana je maksimalna bruto građevinska površina (BRGP) stanovanja od 624.00m^2.
Iako se u tekstualnim smjernicama DUP-a navodi formalna preporuka/odredba o organizaciji jedne stambene jedinice u objektu, projektantski tim je detaljnom analizom lokacije, funkcionalnih normativa i ekonomsko-tržišne opravdanosti utvrdio da bi formiranje jedne jedinstvene stambene jedinice (stana/apartmana) površine od preko 600m^2 na II spratu i u potkrovlju bilo arhitektonski i funkcionalno iracionalno, prostorno neodrživo i suprotno savremenim standardima projektovanja višekorisničkih stambeno-poslovnih objekata.
Iz navedenih razloga, projektom je predviđena podjela stambenog dijela objekta na ukupno 8 racionalno dimenzionisanih stambenih jedinica (jednosobni stanovi, studio apartmani i dvoiposobni stanovi), čime se postiže:
Optimizacija i komfor stanovanja: Formiranje funkcionalnih cjelina prosječne površine 45m^2 do 90m^2 koje odgovaraju realnim potrebama korisnika prostora i savremenim urbanim normativima.
Potpuno poštovanje ukupnih kapaciteta i spratnosti: Objekat u potpunosti ostaje u okviru dozvoljenih urbanističkih parametara DUP-a i UTU-a — ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 1.19 (od max 1.20), indeks zauzetosti 0.32 (od max 0.40), a spratnost Po+P+2+Pk.
Potpuno saobraćajno i komunalno obezbjeđenje: Za svih 8 stambenih jedinica i poslovne prostore u prizemlju i na I spratu obezbijeđen je adekvatan broj parking mjesta u podzemnoj garaži i na parceli (ukupno 22PM), čime se u potpunosti zadovoljava propisani normativ parkiranja i spriječava bilo kakvo negativno opterećenje okolne saobraćajne infrastrukture.
Smatramo da se predloženim rješenjem u potpunosti poštuje duh i cilj planskog dokumenta — racionalno korišćenje građevinskog zemljišta i visok kvalitet stanovanja i poslovanja uz apsolutno poštovanje ukupnih prostornih kapaciteta lokacije.

1.5.1. Planirano stanje

Kota podruma -2.90.
Spratna visina ove etaže je 2.90m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m^2)
	01	Parking prostor	420.02
	02	Pretprostor	4.05
	03	Ostava za higijenu	6.63
	04	Hodnik sa stepeništem	9.74

	05	Lift	3.06
	06	Tehnička prostorija	14.01
	07	Tehnička prostorija	21.72
Ukupno NETO			**479.23m²**
Ukupno BRUTO			**550.22m²**

Kota prizemlja ±0.00.
Spratna visina ove etaže je 4,50m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
	01	Vjetrobran	6.49
	02	Ulazni hol	21.02
	03	Lift	3.23
	04	Ostava za bicikla	5.4
			36.14m²
	POSLOVNI PROSTORI		
	01	Poslovni prostor	42.99
	02	Poslovni prostor	36.65
	03	Poslovni prostor	80.46
	04	Poslovni prostor	25.85
	05	Poslovni prostor	63.64
			249.59 m²
Ukupno NETO			**285.73m²**
Ukupno BRUTO			**325.56m²**

Kota 1. sprata +4.50.
Spratna visina ove etaže je 3.20m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		

	01	Lift	3.23
	02	Stepenište	4.03
	03	Hodnik	29.55
			36.81 m²
	PP 1.01 - Poslovni prostor		
	01	Ulaz	5.53
	02	Hodnik	4.22
	03	Toalet	2.17
	04	Ostava	1.51
	05	Kancelarija	12.04
	06	Kancelarija	19.92
	07	Priručna kuhinja	6.87
	08	Terasa	3.2
			55.46 m²
	PP 1.02 - Poslovni prostor		
	01	Ulazni hodnik	4.47
	02	Toalet	3.2
	03	Ostava	2.09
	04	Priručna kuhinja	5.14
	05	Kancelarija	16.03
	06	Kancelarija	13
			43.93 m²
	PP 1.03 - Poslovni prostor		
	01	Ulaz	3.26
	02	Hodnik	3.3
	03	Kupatilo	2.96
	04	Priručna kuhinja	5.07
	05	Ostava	1.29
	06	Kancelarija	22.44
	07	Kancelarija	12.04
	08	Terasa	4.8
			55.16 m²
	PP 1.04 - Poslovni prostor		
	01	Ulazni hodnik	7.62
	02	Toalet	2.1

	03	Kancelarija	16.15
	04	Ostava	1.28
	04	Priručna kuhinja	4.08
	05	Kancelarija	11.52
			42.75 m²
	PP 1.05 - Poslovni prostor		
	01	Ulaz	3.22
	02	Hodnik	5.89
	03	Ostava	1.7
	04	Priručna kuhinja	5.32
	05	Kancelarija	28.63
	06	Kancelarija	11.25
	07	Kancelarija	14.76
	08	Kupatilo	4.25
	09	Terasa	3.28
	10	Terasa	3.59
			81.89 m²
Ukupno NETO			**316.00m²**
Ukupno BRUTO			**374.24m²**

Kota 2. sprata +7.70.
Spratna visina ove etaže je 3.20m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
	01	Lift	3.23
	02	Stepenište	4.03
	03	Hodnik	29.55
			36.81 m²
	S 2.01 - Jednosoban stan		
	01	Ulaz	5.53
	02	Hodnik	4.22
	03	Kupatilo	3.83
	04	Kuhinja	4.17

05	Ostava	0.54
06	Trpezarija	4.4
07	Dnevni boravak	18.01
08	Spavaća soba	12.04
09	Terasa	3.2
		55.94 m²
S 2.02 - Studio apartman		
01	Ulazni hodnik	4.47
02	Kupatilo	5.5
03	Kuhinja	5.23
04	Dnevna zona	16.03
05	Trpezarija	13
		44.23 m²
S 2.03 - Jednosoban stan		
01	Ulaz	3.26
02	Hodnik	3.3
03	Kupatilo	4.4
04	Kuhinja	5.07
05	Ostava	0.56
06	Trpezarija	4.05
07	Dnevni boravak	18
08	Spavaća soba	12.04
09	Terasa	4.8
		55.48 m²
S 2.04 - Studio apartman		
01	Ulazni hodnik	7.62
02	Kupatilo	3.54
03	Dnevna zona	28.06
04	Kuhinja	4.08
		43.30 m²
S 2.05 - Jednoiposoban stan		
01	Ulaz	4.76
02	Hodnik	2.7
03	Vešeraj	1.7
04	Kuhinja	5.32
05	Ostava	0.72
06	Trpezarija	7.48

	07	Dnevni boravak	20.99
	08	Spavaća soba	11.25
	09	Spavaća soba	14.7
	10	Degažman	1.54
	11	Kupatilo	4.25
	12	Terasa	3.28
	13	Terasa	1.92
			80.61 m²
Ukupno NETO			**316.37m²**
Ukupno BRUTO			**372.58m²**

Kota potkrovlja +10.90.
Spratna visina ove etaže je 3.60m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
	01	Lift	3.23
	02	Stepenište	5.46
	03	Hodnik	20.4
			29.09 m²
	S 3.01 - Dvosoban stan		
	01	Ulaz	10.6
	02	Toalet	1.63
	03	Kuhinja	5.76
	04	Ostava	1.06
	05	Trpezarija	6.9
	06	Dnevni boravak	24.4
	07	Degažman	1.54
	08	Kupatilo	5.53
	09	Spavaća soba	12.98
	10	Spavaća soba	14.79
	11	Terasa	3.00
			88.19 m²
	S 3.02 - Jednosoban stan		

	01	Ulaz	4.36
	02	Kupatilo	4.09
	03	Kuhinja	5.07
	04	Ostava	0.56
	05	Trpezarija	4.05
	06	Dnevni boravak	18.37
	07	Spavaća soba	16.96
	09	Terasa	3.00
			56.46 m²
	S 3.03 - Dvoiposoban stan		
	01	Ulaz	2.64
	02	Hodnik	2.75
	03	Toalet	1.44
	04	Kuhinja	5.7
	05	Ostava	0.7
	06	Trpezarija	6.4
	07	Dnevni boravak	20.58
	08	Spavaća soba	9.6
	09	Degažman	1.76
	10	Spavaća soba	13.32
	11	Spavaća soba	15.73
	12	Kupatilo	4.07
	13	Terasa	3
	14	Terasa	2.72
			90.41 m²

Ukupno NETO	**264.15 m²**
Ukupno BRUTO	**309.93m²**

Odgovorni inženjer:

Slobodan Petrović spec.sci.arh.

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1.7.

Projektni zadatak

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – Objekta sa djelatnostima
na UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Podgorica, Avgust, 2026. godine

1. UVOD

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

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj – Glavni grad Podgorica:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/24-895 od 31.05.2024. godine, za UP 2-1.

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa DUP-om „Prvoborac“ u Podgorici i odnose se na izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem. Objekat koji nosi naziv „2-1 LINE“ je planiran na urbanističkoj parceli UP 2-1, blok 2, odnosno na katastarskim parcelama 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1 i 1678/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica.

Na predmetnoj lokaciji Planom je predviđen objekat djelatnosti sa stanovanjem. Projektan je dužan da sačini Idejno arhitektonsko rješenje u okviru koga će dati sve potrebne tekstualne, grafičke i numeričke priloge, zakonom propisane za ovu vrstu dokumentacije, kojim se definišu arhitektonsko-građevinske, tehničke, tehnološke i eksploatacione karakteristike objekata.

Za definisanje pojedinih elemenata projekta, za koje nisu propisani normativi u našim tehničkim propisima i standardima, niti su projektnim zadatkom date opšte ili preciznije smjernice, preporučuje se korišćenje tehničkih uslova i normativa datih u inostranim propisima, uz prethodnu saglasnost Investitora.

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade tehničke dokumentacije je priprema tehničke dokumentacije (idejno rješenje i glavni projekat) za projekat „2-1 LINE“.

Projekat „2-1 LINE“ ima za cilj da osim stambenog obezbjeđenja omogući svojim korisnicima koncept humanog stanovanja koji podrazumijeva značajan udio zelenih površina, kao i komotne kvadrature koji će pružiti komfor budućim korisnima prostora.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti od strane Glavnog državnog arhitekte na Idejno rješenje, kao i obezbijeđivanje tehničke dokumentacije neophodne za prijavu građenja, a sve u skladu sa izdatim UT Uslovima.

Projektna dokumentacija treba da sadrži funkcionalnu koncepciju i tehničko-tehnološke karakteristike planiranih sadržaja i mora biti urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova, planske dokumentacije, kao i u skladu sa važećim zakonskim propisima.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je objekat dejaltnosti sa stanovanjem „2-1 LINE“, planirane spratnosti Po+P+2+Pk (podrum, prizemlje, dva sprata i potkrovlje), na urbanističkoj parceli UP 2-1, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“, Glavni grad Podgorica.

Projektant je dužan da izradi tehničku dokumentaciju koju je potrebno usaglasiti sa Investitorom.

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 064/17; 044/18; 063/18; 011/19; 082/20) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19).

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat projektovati na način da ispoštuje ograničavajuće parametre prema urbanističko - tehničkim uslovima, koji se tiču koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije.

Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Predmetni objekat potrebno je prilagoditi geometriji planirane urbanističke parcele, koji će formirati jednu arhitektonsku i prostornu cjelinu.

Spratnost objekta treba uskladiti sa planskim dokumentom (P+2+Pk) uz formiranje podrumske etaže u funkciji garaže. Na prizemlju i 1. spratu objekta potrebno je formirati poslovne prostore. Na drugom spratu i potkrovlju takođe potrebno je predvidjeti stambene površine.

Objekat projektovati u stilu savremene arhitekture, jasnih kubičnih formi i karakterističnog arhitektonskog izraza. Imajući u vidu neposredno okruženje i poziciju susjednih objekata kao i blizine klučnih saobraćajnica i željezničke pruge, preporučuje se formiranje objekta koji će imati za cilj racionalnije korišćenje urbanističke parcele odnosno omogućiće više slobodnih površina za različite sadržaje.

Kao posebnu vrijednost objekta ističe se parterno uređenje sa raznolikim zelenilom i drvoredom uz magistralni put koji treba da utišaju buku postojećih saobraćajnica.

3.2. LOKACIJA

Predmetna lokacija je pravougaonog oblika u pravcu sjeveroistok-jugozapad. Pristup lokaciji je omogućen preko novoplanirane saobraćajnice predviđene Planom, na sjevero-zapadnoj strani parcele.

Teren je uglavnom ravan bez značajnijih nagiba koji mogu uticati na projektno rješenje. Objekat pozicionirati na parceli odnosno lokaciji na osnovu jasno postavljenih građevinskih linija, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Parkiranje vozila predvidjeti najvećim dijelom u podzemnoj garaži, dok je potrebno predvidjeti i parkiranje u parteru. Projektnim rješenjem treba predvidjeti što manje saobraćajnih površina, kako bi se oslobodio veći prostor na parceli za formiranje zelenila.

Prilikom razrade urbanističkog rješenja posebnu pažnju potrebno je posvetiti pravilnoj orjentaciji objekta i insolaciji, kako bi se omogućio prostorni komfor kako zatvorenog, tako i otvorenog prostora.

3.3. NAMJENA

Objekat je potrebno projektovati sa stambenom namjenom uz djelatnosti na prve dvije etaže. Namjena podrumske etaže je garažiranje vozila.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina lokacije je 1,155m^2. Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

Maksimalna dozvoljena zauzetost parcele 462m^2 na nivou cijele lokacije, dok maksimalna dozvoljena BRGP objekata iznosi 1386m^2. Namjera investitora nije korišćenje maksimalnih parametara dozvoljenih planom, već stvaranje pretpostavki za optimalan i human životni prostor.

Spratnost objekata je P+2+Pk odnosno četiri nadzemne etaže. Spratne visine stambenih etaža projektovati na 3.2m, dok je spratna visina prizemlja koje služi za poslovanje 4.5m.

Saobraćajne ulaze u kompleks predvidjeti sa javne saobraćajnice u sjevero-zapadnom dijelu parcele, gdje je osim ulaza u podzemnoj garaži potrebno predvidjeti i nadzemno parkiranje. U pogledu mirujućeg saobraćaja, parking sa pristupnom saobraćajnicom treba organizovati u okviru parcele. Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Pješačke prilaze kompleksu treba predvidjeti sa svake strane parcele, kao i sa javne saobraćajnice koja prolazi sredinom kompleksa. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uređenju slobodnih i zelenih površina unutar objekta. Sve pejzažno - arhitektonske elemente u spoljašnjem prostoru potrebno je adekvatno dizajnirati i prilagoditi ambijentu i korisnicima prostora.

3.5. FAZNOST GRADNJE

Objekat je potrebno projektovati kao jedinstvenu arhitektonsku cjelinu koja se može fazno izvoditi. Tokom izrade tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja.

3.6. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Imajući u vidu raznorodan urbanistički i arhitektonski karakter neposrednog okružanja lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju, sa ciljem da predmetni prostor postane prostorni reper šire okoline. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekata, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i sa specifičnim arhitektonskim izrazom kako bi se istakla u okruženju koji je prilično neuredno i neplanski izgrađeno.

Prilikom projektovanja objekta potrebno je voditi računa o pronalaženju arhitektonskih i likovnih vrijednosti, radi unapređenja slike kompletnog naselja koje gravitira predmetnoj lokaciji.

Posebnu pažnju posvetiti:
- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene;
- racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

<u>Primjena materijala</u>

Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. To prije svega podrazumijeva:

1. Primjenu svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja;
2. Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu fasadnih elemenata sa fino obrađenim spojevima.

Objekat projektovati sa spoljnim zidovima i zidovima između dva stana od armirano betonskih zidova ili od zidanih zidova, to jest koristiti zidarski ošupljeni blok preko kojeg se predviđa ugradnja termoizolacione fasade. Unutrašnje odnosno pregradne zidove između prostorija u stanu raditi od opekarskih proizvoda debljine 12cm, koji se mogu izvoditi i kao gips-kartonski pregradni zidovi po potrebi.

Unutrašnju obradu zidova predvidjeti, u zavisnosti od namjene prostorija, disperzivnom bojom i/ili keramičkim pločicama. Za oblogu podova predvidjeti parket ili keramičke pločice prve klase, u svemu prema odabiru Projektanta i Investitora.

U zanatskoj obradi objekta, potrebno je predvidjeti materijale koje će Investitor definisati u toku izrade Tehničke dokumentacije. Nivo zanatske obrade i izbor sanitarija, unutrašnje stolarije i ostalih elemenata i opreme, zavisiće od stepena obrade koju Investitor bude zahtijevao. Svi materijali koji

budu predviđeni Tehničkom dokumentacijom, treba da imaju ekološki adekvatne ateste sa mogućnošću reciklaže.

Građevinska fizika objekta

Svi termički proračuni elemenata moraju zadovoljiti tražene uslove po svim važećim Pravilnicima i Zakonima.

Posebnu pažnju posvetiti primjeni fasadne stolarije, svodeći njenu površinu na "svjetlosni optimum" prema površini poda, zatim primjeni njihovog materijala, dihtovanju i termičkim osobinama. Prozori i vrata treba da budu od aluminijumskih profila sa termoprekidom i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4mm.

Završna fasadna obrada objekta treba da bude predviđena od materijala otpornih na ekstremne temperaturne amplitude, dejstvo snijega i mraza i visoku vlažnost vazduha.

Projekti instalacija i priključci na infrastrukturu

U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetna lokacija) i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta.

U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro - instalacije jake i slabe struje, kao i protivpožarne instalacije. Takođe, sugeriše se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala.

Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak

Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica. Projektni zadatak je obavezujući za projektanta.

Urbanističko-tehnički uslovi

U Urbanističko-tehničkim uslovima, dati su osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranih objekata, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizcije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije.

Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja. Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

Geodetska podloga

Geodetska podloga R 1:250 za kat.parcele broj 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3 KO Podgorica III, Opština Podgorica, od jula 2024. godine urađena od strane „GEO ZENO“ d.o.o. iz Podgorice.

List nepokretnosti

List nepokretnosti 1104 – Prepis, za kat.parcelu 1673/1, List nepokretnosti 1114 – Prepis, za kat.parcelu 1678/2, List nepokretnosti 5953 – Prepis, za kat.parcelu 1673/4, List nepokretnosti 5954 – Prepis, za kat.parcele 1676/1, 1677/1 i 1678/3, sve KO Podgorica III, Opština Podgorica. (preuzeto sa www.e-katastar.me).

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Tokom izrade Tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja. Projektant se obavezuje da će Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obrade površina i zapremine objekata (Sl.list.CG br.47/13), Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 34/19) i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 064/17; 044/18 i 063/18; 011/19; 082/20) i ovim Projektnim zadatkom.

Na sva ostale teme od značaja za izradu tehničke dokumentacije, a koja nisu bliže definisana ovim Projektnim zadatkom, primjenjivaće se Urbanističko-tehnički uslovi i druga važeća planska dokumentacija, zakoni, podzakonska akta, tehnički propisi i standardi kojima se uređuje oblast projektovanja predmetnih objekata.

Kompletno Idejno rješenje i Glavni projekat treba upakovati u format A4 u 1 (jedan) primjerak projektne dokumentacije u analognom obliku i 3 (tri) u digitalnom obliku. Digitalni oblik dokumentacije mora da sadrži sve grafičke i tekstualne priloge koji moraju da odgovaraju prilozima dokumentacije predate u analognoj formi.

U Podgorici,
Avgust, 2026. godine

INVESTITOR:
„M SOLUTIONS“ d.o.o.
Mirko Maksimović
Izvršni direktor

M.P.

OBRAZAC 1

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis odgovornog projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
A12 PROJECT Digitally signed by SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=A12 PROJECT, 2.5.4.97=VATME-03157504, sn=PETROVIĆ, givenName=SLOBODAN, serialNumber=1100207195, cn=SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) Date: 2026.10.02 08:14:37 +02'00'	A12 PROJECT Digitally signed by SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=A12 PROJECT, 2.5.4.97=VATME-03157504, sn=PETROVIĆ, givenName=SLOBODAN, serialNumber=1100207195, cn=SLOBODAN PETROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) Date: 2026.10.02 08:14:58 +02'00'		

INVESTITOR:	M SOLUTIONS d.o.o.
OBJEKAT:	Objekat djelatnosti sa stanovanjem
LOKACIJA:	UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDEJNO RJEŠENJE**
AUTOR PROJEKTA:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
PROJEKTANT:	**A12 project** d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50, 81000 Podgorica
ODGOVORNO LICE:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
VODEĆI PROJEKTANT:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Slobodan Petrović spec.sci.arh. (br.licence UPI 09-332/25-1411/2)
SARADNICI NA PROJEKTU:	Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSs.arh.

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_ARHITEKTURA

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.1 Tehnički opis objekta

2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

2.1 Prikaz površina objekta sa namjenama i brojem funkcionalnih jedinica

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2.1	Geodetska podloga	1:250
2.2	Šira situacija	1:200
2.3	Situacija	1:100
2.4	Situacija sa osnovom prizemlja	1:100
2.5	Situacija sa namjenom površina	1:100
2.6	Osnova podruma	1:50
2.7	Osnova prizemlja	1:50
2.8	Osnova 1. sprata	1:50
2.9	Osnova 2. sprata	1:50
2.10	Osnova potkrovlja	1:50
2.11	Osnova krovne ravni	1:50
2.12	Presjek 1-1	1:50
2.13	Presjek 2-2	1:50
2.14	Fasada Jugo-istok	1:50
2.15	Fasada Jugo-zapad	1:50
2.16	Fasada Sjevero-istok	1:50
2.17	Fasada Sjevero-zapad	1:50
2.18	3D Prikaz	
2.19	3D Prikaz	
2.20	3D Prikaz	
2.21	3D Prikaz	
2.22	3D Prikaz	
2.23	3D Prikaz	
2.24	3D Prikaz	
2.25	3D Prikaz	

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

1.2.

Tehnički opis objekta

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

TEHNIČKI OPIS

Uz idejno rješenje arhitekture za objekat - Objekat djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji - UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

1.1. OPŠTI PODACI – PARAMETRI PREMA UT USLOVIMA

Objekat:	**Objekat djelatnosti sa stanovanjem**
Lokacija:	UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica
Investitor:	M SOLUTIONS d.o.o.
Površina UP prema UT uslovima:	1,155.00m^2
Površina UP prema elaboratu o parcelaciji:	**1,155.00m^2**
Max zauzetost objekta:	0.40 (462.00m^2)
Max BRGP (izgrađenost):	1.2 (1,386.00m^2)
Max spratnost:	P+2+Pk

1.2. OSTVARENI PARAMETRI

Ukupna bruto površina objekta:	**1,932.53m^2**
Ukupna neto površina objekta:	**1,661.48m^2**
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta:	**1,382.31m^2**
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta:	**1,182.25m^2**
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta:	550.22m^2
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta:	479.23m^2

Ostvareni indeks zauzetosti:	0.32 (374.24m^2)
Ostvareni indeks izgrađenosti:	1.19 (1,382.31 m^2)
Spratnost objekta:	Po+P+2+Pk
Broj parking mjesta:	22

1.3. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Predmetni projekat predstavlja objekat djelatnosti sa stanovanjem, koji se planira na katastarskim parcelama 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1 i 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica. Za predmetni objekat izdati su Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/24-895 (dana 31.05.2024), od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.
Detaljna namjena lokacije predmetne parcele rađena je prema UT uslovima, kao **objekat sa djelatnostima**. Saobraćajni pristup parceli omogućen je sa glavne postojeće saobraćajnice na sjeverozapadnoj stani parcele, a koja se nalazi na kat. parcelama broj 1673/4 i 1678/2. Na lokaciji je predviđen prostor za parkiranje vozila, sa 22 parking mjesta, od čega je sedam parking mjesta u parteru same parcele, dok je ostatak u podzemnoj garaži. Postojeći teren je u blagom nagibu.

Slika 01: Fotografija lokacije

1.4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim Urbanističko-tehničkim uslovima
- Projektnim zadatkom
- Funkcionalnoj organizaciji objekata

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetno područje definišu sledeće uslove gradnje:

- Namjena parcele: objekat sa djelatnostima.
- Maksimalna vsina i spratnost gradnje objekta je P+2+Pk.
- Maksimalna zauzetost koeficijenta 0.40.
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 1,386.00m^2.
- Parkiranje je predviđeno u okviru parcele.
- Broj parking mjesta se definiše kao 1 parking mjesto po stambenoj jedinici i 1 parking mjesto na 50m^2 BRGP djelatnosti.

1.5. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

Na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova zaključena je ukupna površina katastarskih parcela: 1,155.00m^2. Prateći funkcionalne potrebe i druge regulative zadate u UTU-ima, planirana je izgradnja objekta koji čini jednu funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu.

Kompletna oblikovnost objekta proizilazi iz stiktno diktirane građevinske linije, koja zbog pozicije dalekovoda daje karakterističnu kosinu na zadnjoj fasadi. Prednja fasada ima kompletan konzolni prepust od 80cm time razbijajući monotonost ravne prednje fasade.

Kako zbog zahtjeva investitora, karakterističnog oblikovanje, kao i pozicije parcele u gradskom jezgru, materijalizacija objekta i postavljanje otvora su pažljivo odabrani. Na objektu se definišu tri materijalizacije: dekorativni malter bijele boje + dekorativna cigla na prednjoj i bočnim fasadama + četkani bavalit na cijelom fasadnom pokrivaču etaže potkrovlja.

Kako je UT uslovima, jasno propisano zelenilo i drvoredi radi smanjenja buke, kompletnu materijalizaciju razbijaju žardinjere u završnoj obradi bavalita bordo boje. Ti niski horizontalni elementi se dopunjuju sa pokretnim zastorima u istom koloritu koji se nalaze na terasama i ulaznim partijama u prizemnom dijelu objekta.

Ulazi u objekat i pristupne partije projektovane su u skladu sa funkcionalnom dispozicijom poslovnih prostora u prizemlju kao i pristupom komunikacionom jezgru. Glavni pristup poslovanju koje se nalazi na prizemlju, projektovan je kao striktno prješački pristup sa postojećeg magistralnog puta. Ulaz u komunikaciono jezgro projektovan je sa javne saobraćajnice predviđene na sjevero-zapadnoj strani parcele. Funkcionalno rješenje se odlikuje u projektovanju podzemne etaže u funkciji parkiranja vozila, kojoj se pristupa pomoću rampe na

sjeverozapadnoj strani parcele. Na prizemlju je pet poslovnih prostora kao i komunikaciono jezgro. Poslovni prostori se nalaze i na prvom spratu, dok su drugi sprat i potkrovlje ostavljeni za funkciju stanovanja sa ukupno 8 stambenih jedinica.

Obrazloženje funkcionalne organizacije stambenih etaža i broja stambenih jedinica:

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/24-895 (DUP „Prvoborac“, UP 2-1, blok 2), za predmetnu urbanističku parcelu namjene „djelatnosti sa stanovanjem“ definisana je maksimalna bruto građevinska površina (BRGP) stanovanja od 624.00m^2.
Iako se u tekstualnim smjernicama DUP-a navodi formalna preporuka/odredba o organizaciji jedne stambene jedinice u objektu, projektantski tim je detaljnom analizom lokacije, funkcionalnih normativa i ekonomsko-tržišne opravdanosti utvrdio da bi formiranje jedne jedinstvene stambene jedinice (stana/apartmana) površine od preko 600m^2 na II spratu i u potkrovlju bilo arhitektonski i funkcionalno iracionalno, prostorno neodrživo i suprotno savremenim standardima projektovanja višekorisničkih stambeno-poslovnih objekata.
Iz navedenih razloga, projektom je predviđena podjela stambenog dijela objekta na ukupno 8 racionalno dimenzionisanih stambenih jedinica (jednosobni stanovi, studio apartmani i dvoiposobni stanovi), čime se postiže:
Optimizacija i komfor stanovanja: Formiranje funkcionalnih cjelina prosječne površine 45m^2 do 90m^2 koje odgovaraju realnim potrebama korisnika prostora i savremenim urbanim normativima.
Potpuno poštovanje ukupnih kapaciteta i spratnosti: Objekat u potpunosti ostaje u okviru dozvoljenih urbanističkih parametara DUP-a i UTU-a — ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 1.19 (od max 1.20), indeks zauzetosti 0.32 (od max 0.40), a spratnost Po+P+2+Pk.
Potpuno saobraćajno i komunalno obezbjeđenje: Za svih 8 stambenih jedinica i poslovne prostore u prizemlju i na I spratu obezbijeđen je adekvatan broj parking mjesta u podzemnoj garaži i na parceli (ukupno 22PM), čime se u potpunosti zadovoljava propisani normativ parkiranja i spriječava bilo kakvo negativno opterećenje okolne saobraćajne infrastrukture.
Smatramo da se predloženim rješenjem u potpunosti poštuje duh i cilj planskog dokumenta — racionalno korišćenje građevinskog zemljišta i visok kvalitet stanovanja i poslovanja uz apsolutno poštovanje ukupnih prostornih kapaciteta lokacije.

1.5.1. Planirano stanje

Kota podruma -2.90.
Spratna visina ove etaže je 2.90m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m^2)
	01	Parking prostor	420.02
	02	Pretprostor	4.05
	03	Ostava za higijenu	6.63

	04	Hodnik sa stepeništem	9.74
	05	Lift	3.06
	06	Tehnička prostorija	14.01
	07	Tehnička prostorija	21.72
Ukupno NETO			**479.23m²**
Ukupno BRUTO			**550.22m²**

Kota prizemlja ±0.00.
Spratna visina ove etaže je 4,50m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
	01	Vjetrobran	6.49
	02	Ulazni hol	21.02
	03	Lift	3.23
	04	Ostava za bicikla	5.4
			36.14m²
	POSLOVNI PROSTORI		
	01	Poslovni prostor	42.99
	02	Poslovni prostor	36.65
	03	Poslovni prostor	80.46
	04	Poslovni prostor	25.85
	05	Poslovni prostor	63.64
			249.59 m²
Ukupno NETO			**285.73m²**
Ukupno BRUTO			**325.56m²**

Kota 1. sprata +4.50.
Spratna visina ove etaže je 3.20m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE		

	POVRŠINE		
	01	Lift	3.23
	02	Stepenište	4.03
	03	Hodnik	29.55
			36.81 m²
	PP 1.01 - Poslovni prostor		
	01	Ulaz	5.53
	02	Hodnik	4.22
	03	Toalet	2.17
	04	Ostava	1.51
	05	Kancelarija	12.04
	06	Kancelarija	19.92
	07	Priručna kuhinja	6.87
	08	Terasa	3.2
			55.46 m²
	PP 1.02 - Poslovni prostor		
	01	Ulazni hodnik	4.47
	02	Toalet	3.2
	03	Ostava	2.09
	04	Priručna kuhinja	5.14
	05	Kancelarija	16.03
	06	Kancelarija	13
			43.93 m²
	PP 1.03 - Poslovni prostor		
	01	Ulaz	3.26
	02	Hodnik	3.3
	03	Kupatilo	2.96
	04	Priručna kuhinja	5.07
	05	Ostava	1.29
	06	Kancelarija	22.44
	07	Kancelarija	12.04
	08	Terasa	4.8
			55.16 m²
	PP 1.04 - Poslovni prostor		
	01	Ulazni hodnik	7.62

	02	Toalet	2.1
	03	Kancelarija	16.15
	04	Ostava	1.28
	04	Priručna kuhinja	4.08
	05	Kancelarija	11.52
			42.75 m²
	PP 1.05 - Poslovni prostor		
	01	Ulaz	3.22
	02	Hodnik	5.89
	03	Ostava	1.7
	04	Priručna kuhinja	5.32
	05	Kancelarija	28.63
	06	Kancelarija	11.25
	07	Kancelarija	14.76
	08	Kupatilo	4.25
	09	Terasa	3.28
	10	Terasa	3.59
			81.89 m²
Ukupno NETO			**316.00m²**
Ukupno BRUTO			**374.24m²**

Kota 2. sprata +7.70.
Spratna visina ove etaže je 3.20m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
	01	Lift	3.23
	02	Stepenište	4.03
	03	Hodnik	29.55
			36.81 m²
	S 2.01 - Jednosoban stan		
	01	Ulaz	5.53
	02	Hodnik	4.22
	03	Kupatilo	3.83

	04	Kuhinja	4.17
	05	Ostava	0.54
	06	Trpezarija	4.4
	07	Dnevni boravak	18.01
	08	Spavaća soba	12.04
	09	Terasa	3.2
			55.94 m²
	S 2.02 - Studio apartman		
	01	Ulazni hodnik	4.47
	02	Kupatilo	5.5
	03	Kuhinja	5.23
	04	Dnevna zona	16.03
	05	Trpezarija	13
			44.23 m²
	S 2.03 - Jednosoban stan		
	01	Ulaz	3.26
	02	Hodnik	3.3
	03	Kupatilo	4.4
	04	Kuhinja	5.07
	05	Ostava	0.56
	06	Trpezarija	4.05
	07	Dnevni boravak	18
	08	Spavaća soba	12.04
	09	Terasa	4.8
			55.48 m²
	S 2.04 - Studio apartman		
	01	Ulazni hodnik	7.62
	02	Kupatilo	3.54
	03	Dnevna zona	28.06
	04	Kuhinja	4.08
			43.30 m²
	S 2.05 - Jednoiposoban stan		
	01	Ulaz	4.76
	02	Hodnik	2.7
	03	Vešeraj	1.7
	04	Kuhinja	5.32
	05	Ostava	0.72

	06	Trpezarija	7.48
	07	Dnevni boravak	20.99
	08	Spavaća soba	11.25
	09	Spavaća soba	14.7
	10	Degažman	1.54
	11	Kupatilo	4.25
	12	Terasa	3.28
	13	Terasa	1.92
			80.61 m²
Ukupno NETO			**316.37m²**
Ukupno BRUTO			**372.58m²**

Kota potkrovlja +10.90.
Spratna visina ove etaže je 3.60m.

Pregled površina:

PLANIRANO STANJE	Oznaka		Površina (m²)
	ZAJEDNIČKE POVRŠINE		
	01	Lift	3.23
	02	Stepenište	5.46
	03	Hodnik	20.4
			29.09 m²
	S 3.01 - Dvosoban stan		
	01	Ulaz	10.6
	02	Toalet	1.63
	03	Kuhinja	5.76
	04	Ostava	1.06
	05	Trpezarija	6.9
	06	Dnevni boravak	24.4
	07	Degažman	1.54
	08	Kupatilo	5.53
	09	Spavaća soba	12.98
	10	Spavaća soba	14.79
	11	Terasa	3.00
			88.19 m²
	S 3.02 - Jednosoban		

	stan		
	01	Ulaz	4.36
	02	Kupatilo	4.09
	03	Kuhinja	5.07
	04	Ostava	0.56
	05	Trpezarija	4.05
	06	Dnevni boravak	18.37
	07	Spavaća soba	16.96
	09	Terasa	3.00
			56.46 m²
	S 3.03 - Dvoiposoban stan		
	01	Ulaz	2.64
	02	Hodnik	2.75
	03	Toalet	1.44
	04	Kuhinja	5.7
	05	Ostava	0.7
	06	Trpezarija	6.4
	07	Dnevni boravak	20.58
	08	Spavaća soba	9.6
	09	Degažman	1.76
	10	Spavaća soba	13.32
	11	Spavaća soba	15.73
	12	Kupatilo	4.07
	13	Terasa	3
	14	Terasa	2.72
			90.41 m²

Ukupno NETO	**264.15 m²**
Ukupno BRUTO	**309.93m²**

Odgovorni inženjer:

Slobodan Petrović spec.sci.arh.

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

A12 PROJECT

2.1.

Prikaz površina objekta sa namjenama i brojem funkcionalnih jedinica

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

Objekat:	**Objekat djelatnosti sa stanovanjem**
Lokacija:	UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica
Investitor:	M SOLUTIONS d.o.o.
Površina UP prema UT uslovima:	1,155.00m^2
Površina UP prema elaboratu o parcelaciji:	**1,155.00m^2**
Max zauzetost objekta:	0.40 (462.00m^2)
Max BRGP (izgrađenost):	1.2 (1,386.00m^2)
Max spratnost:	P+2+Pk

A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

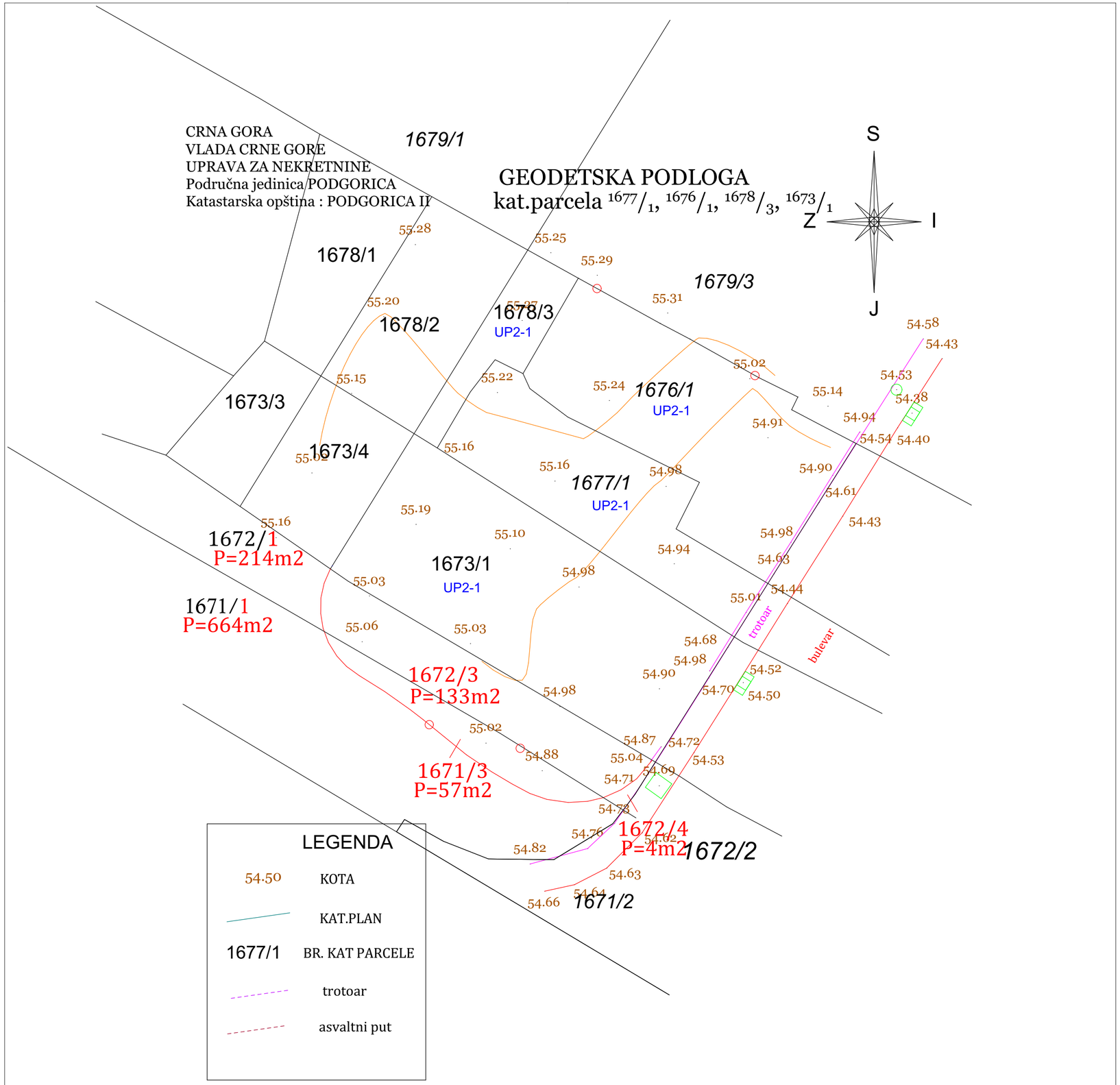
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50,
Podgorica 81000, MNE

W: www.a12project.com
E: info@a12project.com
T: +382 20 264 886 | M: +382 69 746 284

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

GEODETSKA PODLOGA

kat.parcela $^{1677}/_{1}$, $^{1676}/_{1}$, $^{1678}/_{3}$, $^{1673}/_{1}$



Obradio,dana .26.07.2024.god
Snimio: GEO-ZENO DOO

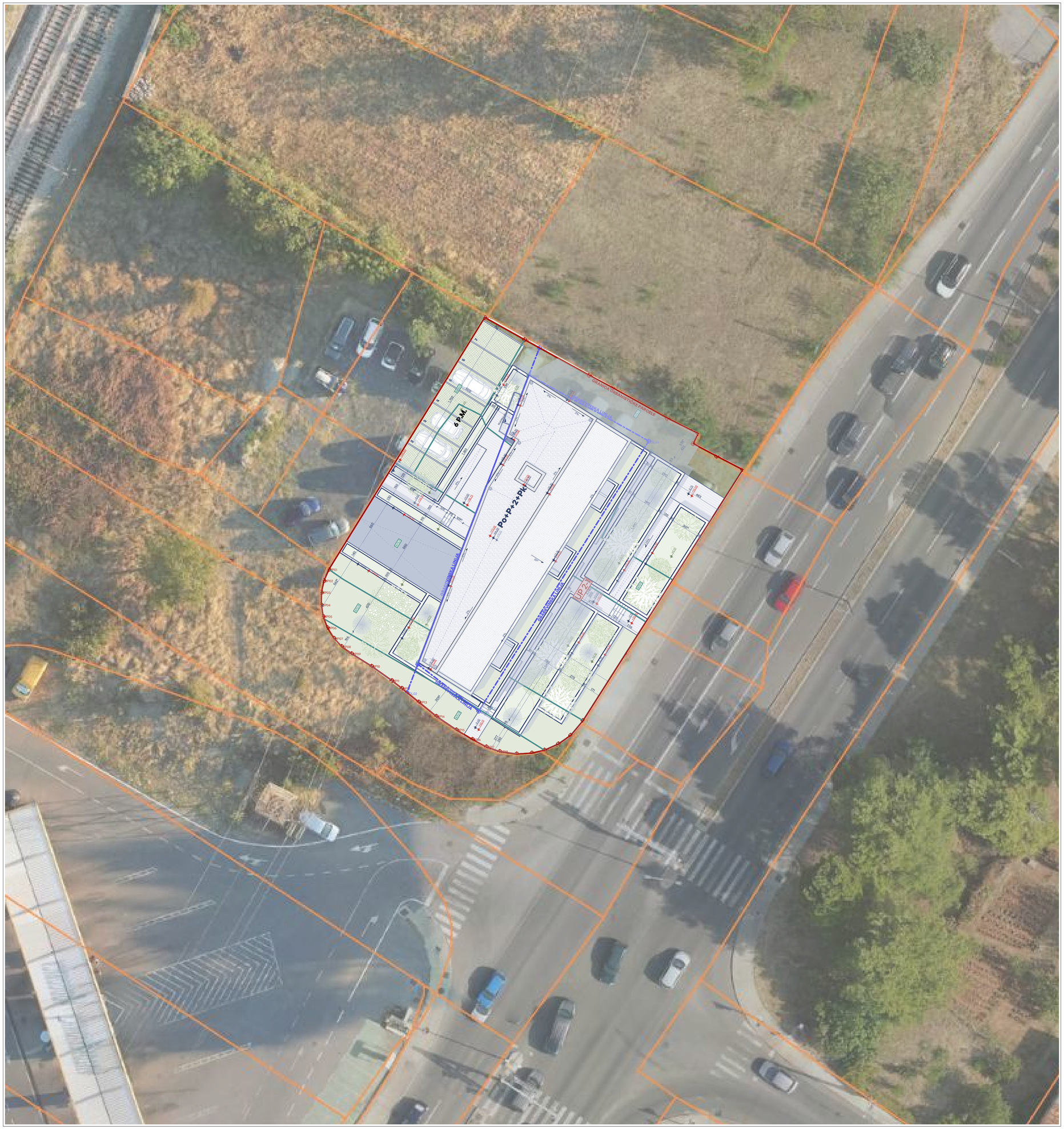
potpis .....

Spisak prijava .....
Spisak promjena .....

Razmjera 1:250

0 5 10 20 30 40m

A12 PROJECT — Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:250
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.		Prilog: Geodetska podloga	Br. priloga: 2.1 / Br. strane: 14
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- 1671/3 — Katastarska parcela
- OLAKŠIMIZAZ — Oznaka glavnog ulaza
- ULAZ U GARAŽU — Oznaka sporednih ulaza
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- 2Po+P+4 — Projektovana spratnost objekta

Legenda šrafura

Kameno popločanje | Keramičke pločice | Parket | Krovni pokrivač crijep | Asfalt | Šljunak | Trotoar | Trava | Limeni okapnici | Poklopne ploče | Horizontalni oluci | ACO Areal travne rešetke

Koordinatne tačke UP

Tačka	X	Y
UP01	660,569,237.99	470,113,879.74
UP02	660,569,186.97	470,113,762.11
UP03	660,569,160.17	470,113,640.65
UP04	660,569,159.14	470,113,511.30
UP05	660,569,178.17	470,113,391.69
UP06	660,569,222.28	470,113,274.01
UP07	660,569,291.87	470,113,163.00
UP08	660,569,370.79	470,113,078.30
UP09	660,569,475.00	470,113,003.00
UP10	660,569,683.14	470,112,872.71
UP11	660,569,893.93	470,112,723.23
UP12	660,569,998.00	470,112,643.00
UP13	660,570,173.18	470,112,500.60
UP14	660,570,356.00	470,112,352.00
UP15	660,570,564.29	470,112,211.74
UP16	660,570,731.54	470,112,112.28
UP17	660,570,876.00	470,112,035.00
UP18	660,571,015.05	470,111,986.37
UP19	660,571,191.00	470,111,961.00
UP20	660,571,350.02	470,111,970.09
UP21	660,571,481.00	470,112,001.00
UP22	660,571,626.03	470,112,065.52
UP23	660,571,753.00	470,112,155.00
UP24	660,571,881.17	470,112,308.21
UP25	660,573,542.00	470,114,917.00
UP26	660,573,271.00	470,115,058.00
UP27	660,573,026.00	470,115,187.00
UP28	660,573,077.00	470,115,292.00
UP29	660,572,756.00	470,115,451.00
UP30	660,572,190.00	470,115,768.00
UP31	660,571,945.00	470,115,897.00
UP32	660,571,274.00	470,116,268.00
UP33	660,570,859.00	470,116,499.00

Koordinatne tačke GL

Tačka	X	Y
GL01	660,571,428.00	470,116,183.00
GL02	660,570,050.00	470,112,600.00
GL03	660,570,797.00	470,112,406.00
GL04	660,572,565.11	470,115,214.06
GL05	660,571,319.23	470,115,900.19
GL06	660,570,163.23	470,112,894.42

Koordinatne tačke objekta

Tačka	X	Y
O1	660,570,170.37	470,112,912.97
O2	660,570,915.38	470,112,443.87
O3	660,572,588.46	470,115,101.01
O4	660,571,319.23	470,115,900.19

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 5 10 20 30 40m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:200

Saradnik/ci:
Luka Papan, spec.sci.arh.
Lazar Betić, MSc arh.

Prilog:
Šira situacija

Br. priloga: 2.2

Br. strane: 15

Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- 1671/3 — Katastarska parcela
- GLAVNI ULAZ — Oznaka glavnog ulaza
- PRISTUP PARCELI — Oznaka pristupa parceli
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije

Legenda šrafura

Kameno popločanje | Keramičke pločice | Parket | Krovni pokrivač crijep | Asfalt | Šljunak

Trotoar | Trava | Limeni okapnici | Poklopne ploče | Horizontalni oluci | ACO Areal travne rešetke

LEGENDA POVRŠINA - BRUTO

Etaža	Naziv zone	Obim m	Povrsina m2
Bruto površine (ne ulaze u obračun)			
Podrum	BRGP Podrum	10,083.77	550.22
		10,083.77 cm	**550.22 m²**
Bruto površine (ulaze u obračun)			
Prizemlje	BRGP (djelatnosti)	9,403.21	325.56
Prvi sprat	BRGP (djelatnosti)	8,965.52	374.24
Drugi sprat	BRGP (stanovanje)	8,979.76	372.58
Potkrovlje	BRGP (stanovanje)	9,110.65	309.93
		36,459.14 cm	**1,382.31 m²**
		46,542.91 cm	**1,932.53 m²**

Informacije o objektu

URBANISTIČKI PARAMETRI	Planirani prema UTU	Projektovani
Površina urbanističke parcele UP 2-1	1,155.00 m²	1,155.00 m²
Površina kat. parcele 1671/3	56.70m²	56.70m²
Površina kat. parcele 1672/3	133.01m²	133.01m²
Površina kat. parcele 1673/1	394.45m²	394.45m²
Površina kat. parcele 1677/1	214.86m²	214.86m²
Površina kat. parcele 1676/1	299.04m²	299.04m²
Površina kat. parcele 1678/3	63.81m²	63.81m²
Spratnost	P+2+Pk	Po+P+2+Pk
Broj nadzemnih etaža	4	4
Ukupna površina pod objektima	462.00m²	374.24m²
BRGP objekta	1,386.00m²	1.382.31m²
Indeks zauzetosti	0.40 (462.00m²)	0.32 (374.24m²)
Indeks izgrađenosti	1.20 (1,386.00m²)	1.19 (1.382.31m²)
Namjena	Djelatnosti sa stanovanjem	Djelatnosti sa stanovanjem
Broj stambenih jedinica	/	8
Broj parking mjesta	1PM na 1 stan, 1PM na 50 m² poslovanja	22 PM

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	**1,382.31 m²**
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	**550.22 m²**
Ukupna bruto površina objekta	**1,932.53 m²**
Ukupna neto površina objekta	**1,661.48 m²**
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	**1,382.31 m²**
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	**1,182.25 m²**
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	**550.22 m²**
Ukupna neto površina podzemnih etaža	**479.23 m²**

0 2 5 10 15m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:100

Saradnik/ci:
Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

Prilog:
Situacija

Br. priloga: 2.3

Br. strane: 16

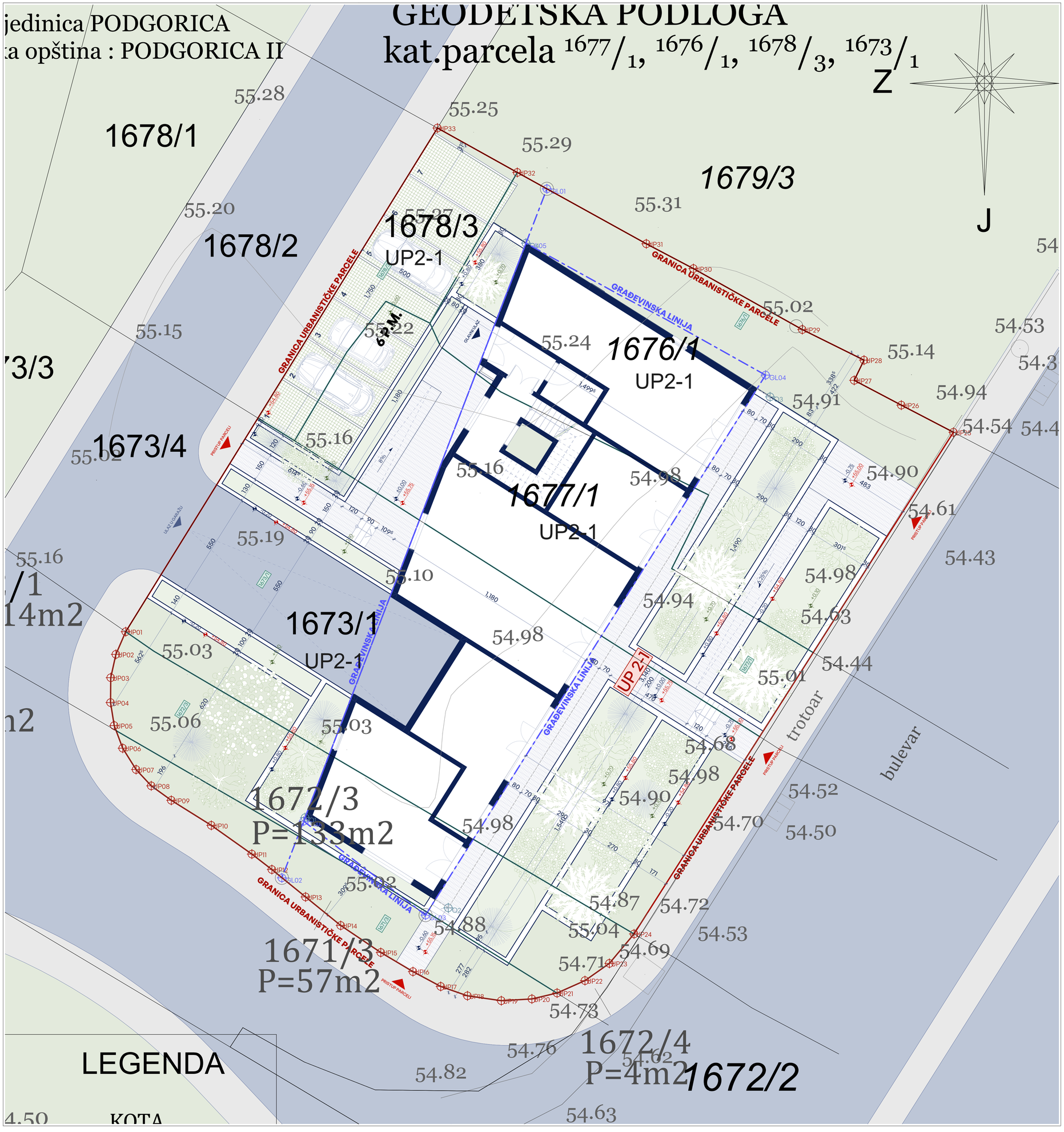
Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P

GEODETSKA PODLOGA

kat.parcela 1677/1, 1676/1, 1678/3, 1673/1

jedinica PODGORICA
a opština : PODGORICA II



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- 1671/3 — Katastarska parcela
- ULAZ/IZLAZ — Oznaka glavnog ulaza
- PRISTUP PARCELI — Oznaka pristupa parceli
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije

Legenda šrafura

Kameno popločanje, Keramičke pločice, Parket, Krovni pokrivač crijep, Asfalt, Šljunak, Trotoar, Trava, Limeni okapnici, Poklopne ploče, Horizontalni oluci, ACO Areal travne rešetke

Informacije o objektu

URBANISTIČKI PARAMETRI	Planirani prema UTU	Projektovani
Površina urbanističke parcele UP 2-1	1,155.00 m²	1,155.00 m²
Površina kat. parcele 1671/3	56.70m²	56.70m²
Površina kat. parcele 1672/3	133.01m²	133.01m²
Površina kat. parcele 1673/1	394.45m²	394.45m²
Površina kat. parcele 1677/1	214.86m²	214.86m²
Površina kat. parcele 1676/1	299.04m²	299.04m²
Površina kat. parcele 1678/3	63.81m²	63.81m²
Spratnost	P+2+Pk	Po+P+2+Pk
Broj nadzemnih etaža	4	4
Ukupna površina pod objektima	462.00m²	374.24m²
BRGP objekta	1,386.00m²	1.382.31m²
Indeks zauzetosti	0.40 (462.00m²)	0.32 (374.24m²)
Indeks izgrađenosti	1.20 (1,386.00m²)	1.19 (1.382.31m²)
Namjena	Djelatnosti sa stanovanjem	Djelatnosti sa stanovanjem
Broj stambenih jedinica	/	8
Broj parking mjesta	1PM na 1 stan, 1PM na 50 m² poslovanja	22 PM

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	**1,382.31 m²**
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	**550.22 m²**
Ukupna bruto površina objekta	**1,932.53 m²**
Ukupna neto površina objekta	**1,661.48 m²**
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	**1,382.31 m²**
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	**1,182.25 m²**
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	**550.22 m²**
Ukupna neto površina podzemnih etaža	**479.23 m²**

0 2 5 10 15m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem	Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE — Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA — Razmjera: 1:100
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.	Prilog: Situacija sa osnovom prizemlja — Br. priloga: 2.4 — Br. strane: 17
Datum izrade i M.P: 10/1/2026	Datum revizije i M.P

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- 1671/3 — Katastarska parcela
- ULAZ/IZLAZ — Oznaka glavnog ulaza
- PRISTUP PARCELI — Oznaka pristupa parceli
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije

Legenda šrafura

Kameno popločanje | Keramičke pločice | Parket | Krovni pokrivač crijep | Asfalt | Šljunak | Trotoar | Trava | Limeni okapnici | Poklopne ploče | Horizontalni oluci | ACO Areal travne rešetke

NAMJENA POVRŠINA

2D simbol	Kategorija	Površina (m²)	Zauzetost (%)
	01. Objekat	374.24	32.40
	02. Zelene površine	595.41	51.55
	03. Popločanje	123.58	10.70
	04. Saobraćajnice	61.74	5.35

Informacije o objektu

URBANISTIČKI PARAMETRI	Planirani prema UTU	Projektovani
Površina urbanističke parcele UP 2-1	1,155.00 m²	1,155.00 m²
Površina kat. parcele 1671/3	56.70m²	56.70m²
Površina kat. parcele 1672/3	133.01m²	133.01m²
Površina kat. parcele 1673/1	394.45m²	394.45m²
Površina kat. parcele 1677/1	214.86m²	214.86m²
Površina kat. parcele 1676/1	299.04m²	299.04m²
Površina kat. parcele 1678/3	63.81m²	63.81m²
Spratnost	P+2+Pk	Po+P+2+Pk
Broj nadzemnih etaža	4	4
Ukupna površina pod objektima	462.00m²	374.24m²
BRGP objekta	1,386.00m²	1.382.31m²
Indeks zauzetosti	0.40 (462.00m²)	0.32 (374.24m²)
Indeks izgradenosti	1.20 (1,386.00m²)	1.19 (1.382.31m²)
Namjena	Djelatnosti sa stanovanjem	Djelatnosti sa stanovanjem
Broj stambenih jedinica	/	8
Broj parking mjesta	1PM na 1 stan, 1PM na 50 m² poslovanja	22 PM

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	**1,382.31 m²**
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	**550.22 m²**
Ukupna bruto površina objekta	**1,932.53 m²**
Ukupna neto površina objekta	**1,661.48 m²**
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	**1,382.31 m²**
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	**1,182.25 m²**
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	**550.22 m²**
Ukupna neto površina podzemnih etaža	**479.23 m²**

0 2 5 10 15m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:100

Saradnik/ci:
Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

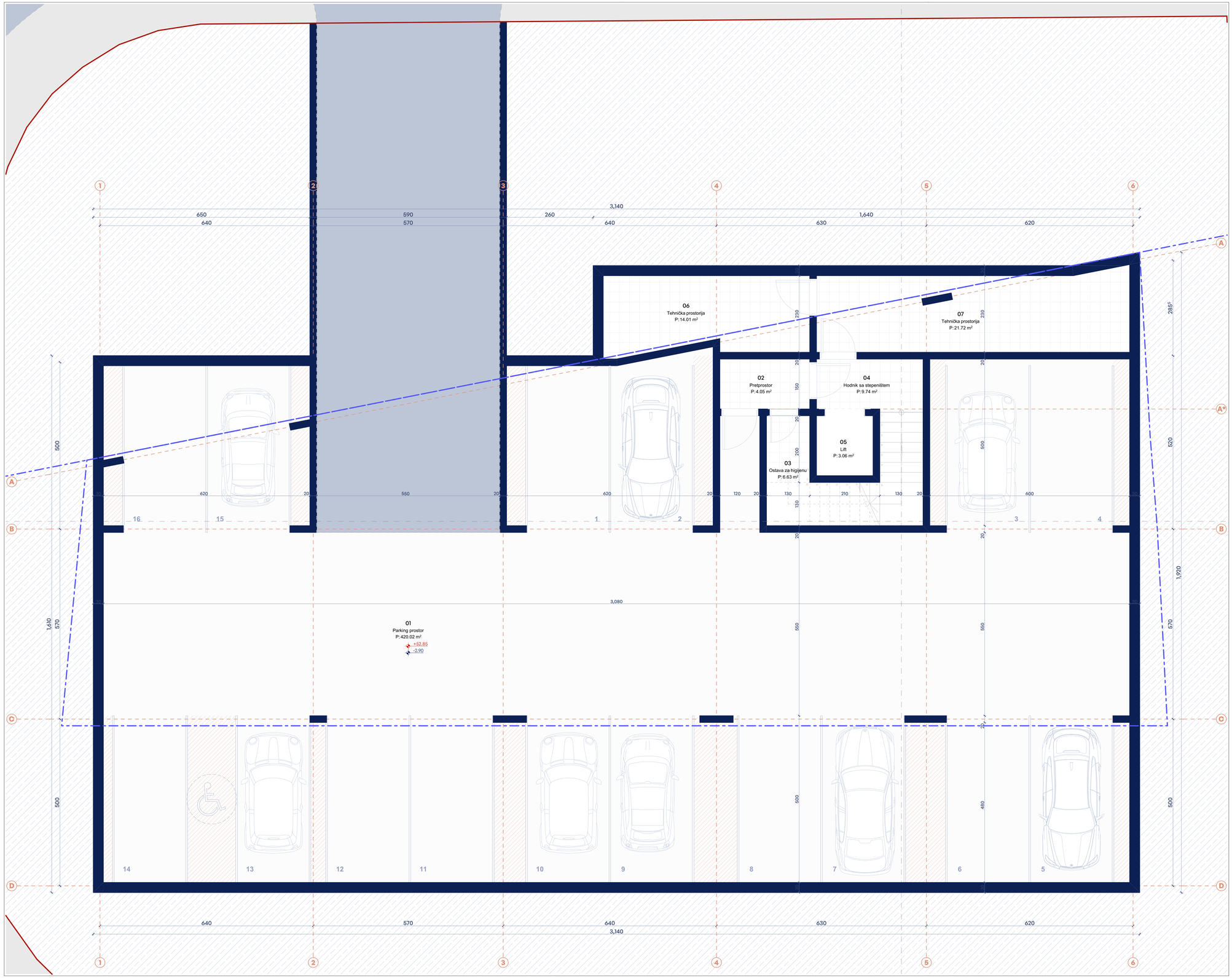
Prilog:
Situacija sa namjenom površina

Br. priloga: 2.5

Br. strane: 18

Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- GLAVNI ULAZ / PRISTUP PARCELI — Oznaka glavnog ulaza / Oznaka pristupa parceli
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota završne obrade
- ±0.00 — Relativna kota zelenih površina
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- k71/3 — Katastarska parcela
- 7% — Oznaka padova / nagiba

Legenda šrafura

Kameno popločanje | Keramičke pločice | Parket | Krovni pokrivač crijep | Asfalt | Šljunak

Trotoar | Trava | Limeni okapnici | Poklopne ploče | Horizontalni oluci | ACO Areal travne rešetke

Neto površine - Podrum

Broj	Prostorija	Obrada zida	Obrada poda	Obrada plafona	Površina (m²)
Garaža					
01	Parking prostor		Ferobeton	Disperzivna boja	420.02
02	Pretprostor		Ferobeton	Disperzivna boja	4.05
03	Ostava za higijenu	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	6.63
04	Hodnik sa stepeništem	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	9.74
05	Lift	Disperzivna boja		Disperzivna boja	3.06
06	Tehnička prostorija	Disperzivna boja	Epoksid	Disperzivna boja	14.01
07	Tehnička prostorija	Disperzivna boja	Epoksid	Disperzivna boja	21.72
					479.23 m²

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina etaže	**550.22m²**
Neto površina etaže	**479.23m²**
Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
Ul. Moskovska 19/50
81000 Podgorica, MNE
T: + 382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci:
Luka Pajpan, spec.sci.arh.
Lazar Betić, MSc arh.

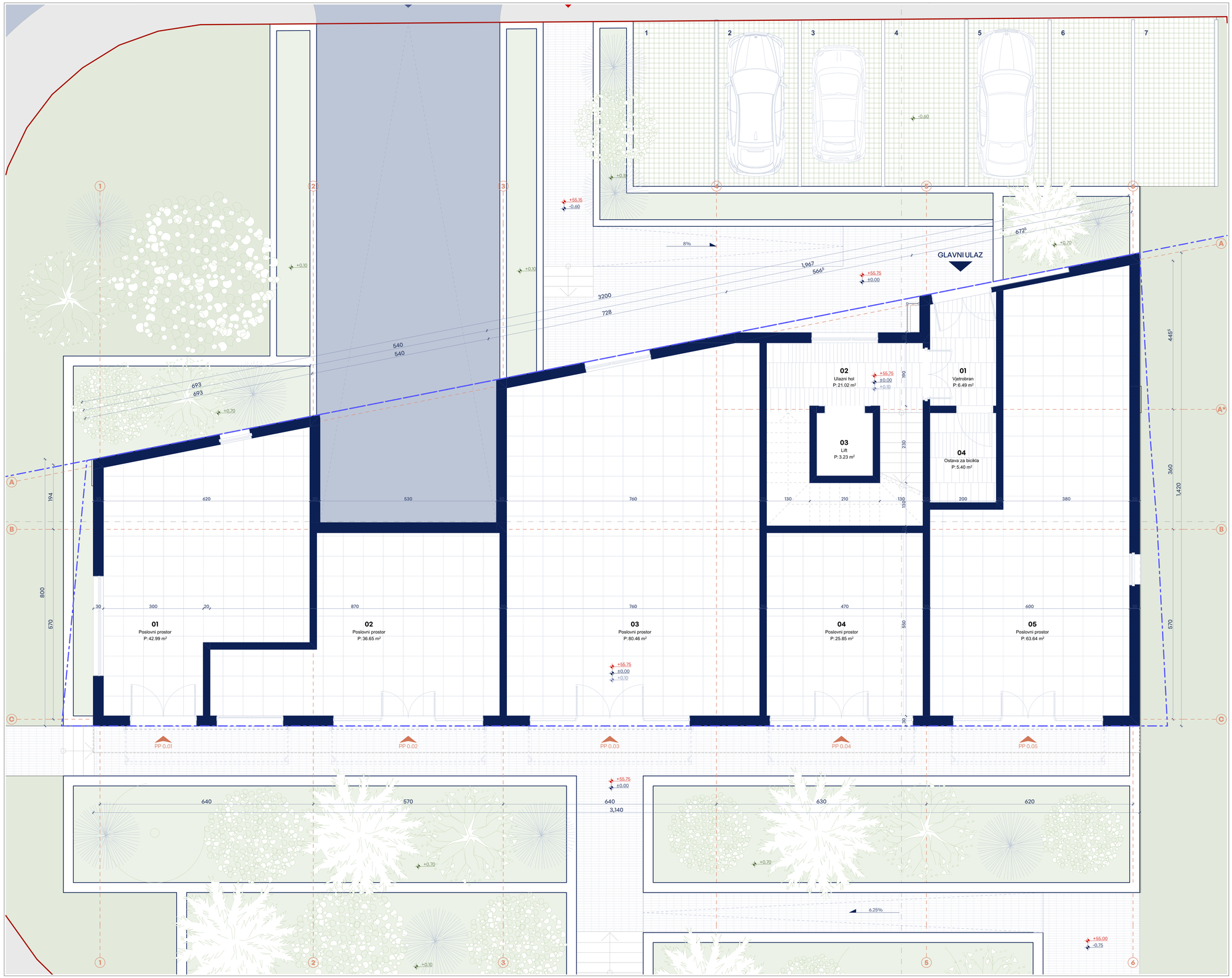
Prilog: Osnova podruma

Br. priloga: 2.6

Br. strane: 19

Datum izrade i M.P: 10/1/2026

Datum revizije i M.P



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- k671/3 — Katastarska parcela
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- GLAVNI ULAZ / PRISTUP PARCELI — Oznaka glavnog ulaza / Oznaka pristupa parceli
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota završne obrade
- ±0.00 — Relativna kota zelenih površina

Legenda šrafura

Kameno popločanje, Keramičke pločice, Parket, Krovni pokrivač crijep, Asfalt, Šljunak, Trotoar, Trava, Limeni okapnici, Poklopne ploče, Horizontalni olluci, ACO Areal travne rešetke

Neto površine - Prizemlje

Broj	Prostorija	Obrada zida	Obrada poda	Obrada plafona	Površina (m²)
01 Zajedničke površine					
01	Vjetrobran	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	6.49
02	Ulazni hol	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	21.02
03	Lift	Disperzivna boja		Disperzivna boja	3.23
04	Ostava za bicikla	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	5.40
					36.14 m²
02 Poslovni prostori					
01	Poslovni prostor	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	42.99
02	Poslovni prostor	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	36.65
03	Poslovni prostor	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	80.46
04	Poslovni prostor	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	25.85
05	Poslovni prostor	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	63.64
					249.59 m²
					285.73 m²

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina etaže	**325.56m²**
Neto površina etaže	**285.73m²**
Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 111/50
81000 Podgorica, MNE
Projektant:
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

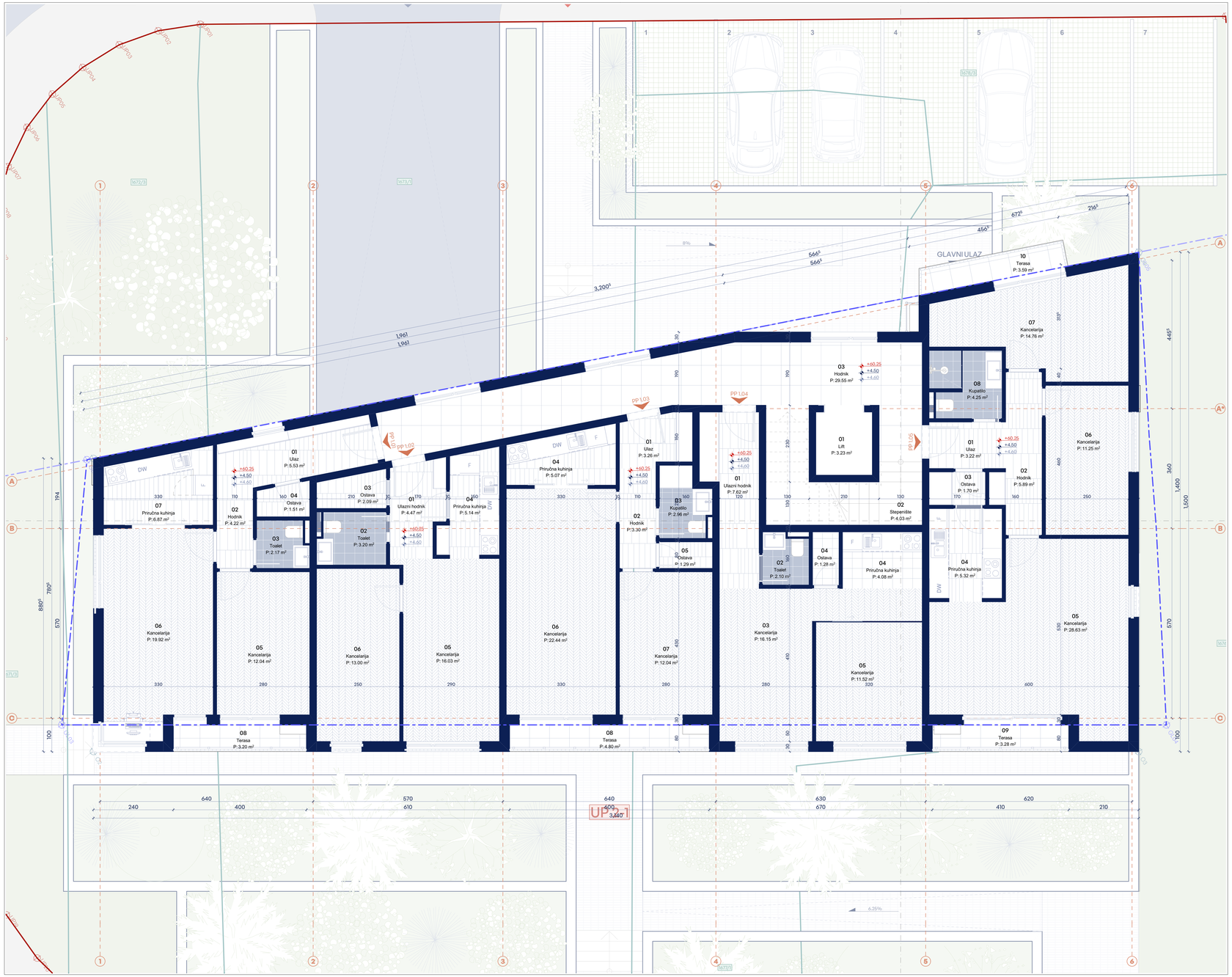
Prilog: Osnova prizemlja

Br. priloga: 2.7

Br. strane: 20

Datum izrade i M.P: 10/1/2026

Datum revizije i M.P



Neto površine - Prvi sprat

Broj	Prostorija	Obrada zida	Obrada poda	Obrada plafona	Površina (m²)
01 Zajedničke površine					
01	Lift	Disperzivna boja		Disperzivna boja	3.23
02	Stepenište	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	4.03
03	Hodnik	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	29.55
					36.81 m²
PP 1.01 - Poslovni prostor					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.53
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.22
03	Toalet	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.17
04	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.51
05	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	12.04
06	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	19.92
07	Priručna kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	6.87
08	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.20
					55.46 m²
PP 1.02 - Poslovni prostor					
01	Ulazni hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.47
02	Toalet	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.20
03	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.09
04	Priručna kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.14
05	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	16.03
06	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	13.00
					43.93 m²
PP 1.03 - Poslovni prostor					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.26
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.30
03	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.96
04	Priručna kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.07
05	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.29
06	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	22.44
07	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	12.04
08	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	4.80
					55.16 m²
PP 1.04 - Poslovni prostor					
01	Ulazni hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	7.62
02	Toalet	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.10
03	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	16.15
04	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.28
04	Priručna kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.08
05	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	11.52
					42.75 m²
PP 1.05 - Poslovni prostor					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.22
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.89
03	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.70
04	Priručna kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.32
05	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	28.63
06	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	11.25
07	Kancelarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	14.76
08	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.25
09	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.28
10	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.59
					81.89 m²
					316.00 m²

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- 167/3 — Katastarska parcela
- 7%s — Oznaka padova / nagiba
- Oznaka glavnog ulaza
- Oznaka pristupa parceli
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota završne obrade
- ±0.00 — Relativna kota zelenih površina

Legenda šrafura

Kamenoopločanje, Keramičke pločice, Parket, Krovni pokrivač crijep, Asfalt, Šljunak, Trotoar, Trava, Limeni okapnici, Poklopne ploče, Horizontalni olucii, ACO Areal travne rešetke

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina etaže	**374.24m²**
Neto površina etaže	**316.00m²**
Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 19/50
81000 Podgorica, MNE
T: +383 67 146 264
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 167/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci:
Luka Popan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

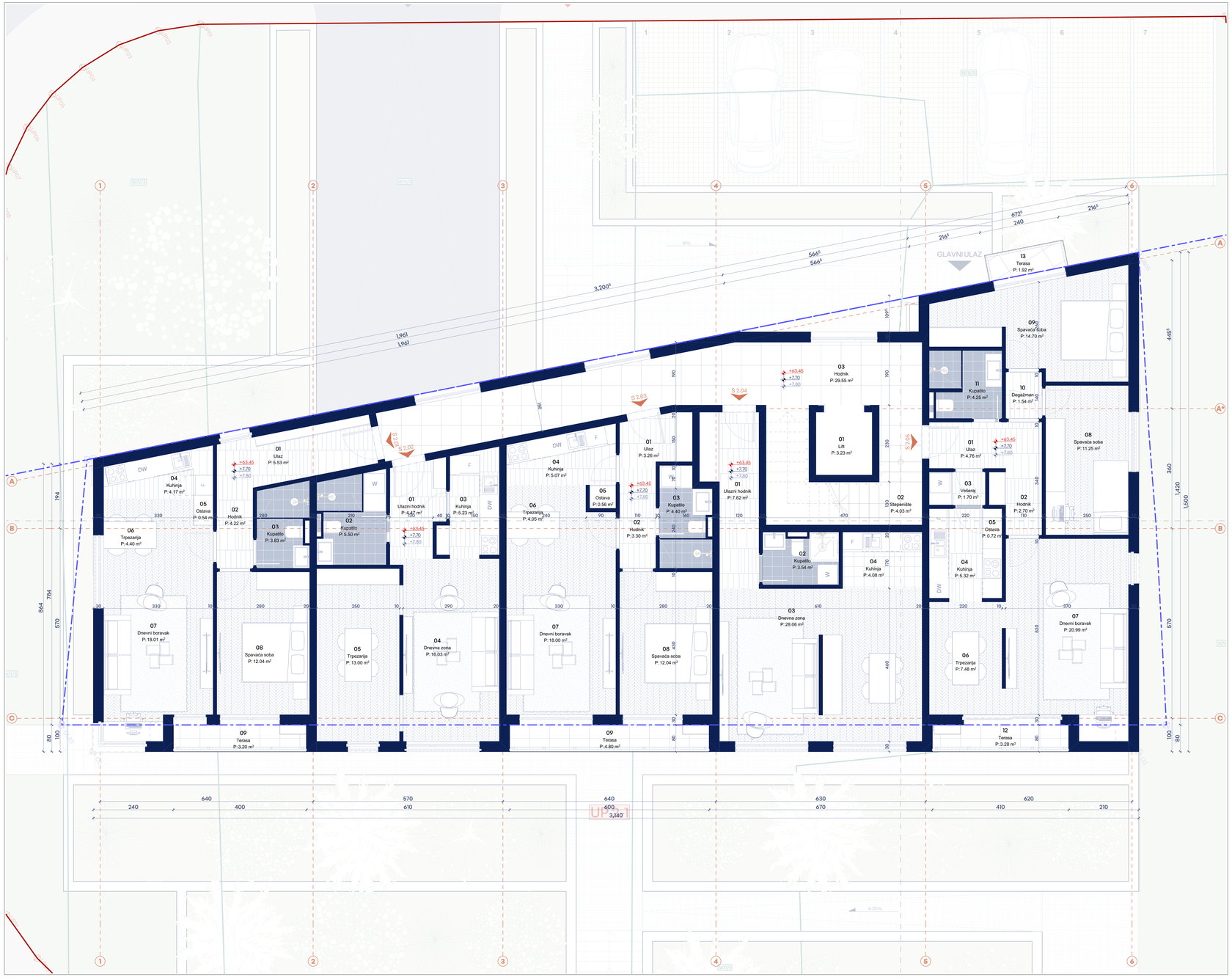
Prilog: Osnova 1. sprata

Br. priloga: 2.8

Br. strane: 21

Datum izrade I M.P: 10/1/2026

Datum revizije I M.P



Neto površine - Drugi sprat

Broj	Prostorija	Obrada zida	Obrada poda	Obrada plafona	Površina (m²)
01 Zajedničke površine					
01	Lift	Disperzivna boja		Disperzivna boja	3.23
02	Stepenište	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	4.03
03	Hodnik	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	29.55
					36.81 m²
S 2.01 - Jednosoban stan					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.53
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.22
03	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.83
04	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.17
05	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	0.54
06	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	4.40
07	Dnevni boravak	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	18.01
08	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	12.04
09	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.20
					55.94 m²
S 2.02 - Studio apartman					
01	Ulazni hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.47
02	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.50
03	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.23
04	Dnevna zona	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	16.03
05	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	13.00
					44.23 m²
S 2.03 - Jednosoban stan					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.26
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.30
03	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.40
04	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.07
05	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	0.56
06	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	4.05
07	Dnevni boravak	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	18.00
08	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	12.04
09	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	4.80
					55.48 m²
S 2.04 - Studio apartman					
01	Ulazni hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	7.62
02	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	3.54
03	Dnevna zona	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	28.06
04	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.08
					43.30 m²
S 2.05 - Jednoipsoban stan					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.76
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.70
03	Veštenj	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.70
04	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.32
05	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	0.72
06	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	7.48
07	Dnevni boravak	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	20.99
08	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	11.25
09	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	14.70
10	Degažman	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.54
11	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.25
12	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.28
13	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	1.92
					80.61 m²
					316.37 m²

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- 167/3 — Katastarska parcela
- 7%₀ — Oznaka padova / nagiba
- Oznaka glavnog ulaza
- Oznaka pristupa parceli
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota završne obrade
- ±0.00 — Relativna kota zelenih površina

Legenda šrafura

Kamneno popločanje, Keramičke pločice, Parket, Krovni pokrivač crijep, Asfalt, Šljunak, Trotoar, Trava, Limeni okapnici, Poklopne ploče, Horizontalni olluci, ACO Areal travne rešetke

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina etaže	**372.58m²**
Neto površina etaže	**316.37m²**
Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
Ul. Moskovska 19/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 67 146 264
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 167/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci:
Luka Popan, spec.sci.arh.
Lazar Betić, MSc arh.

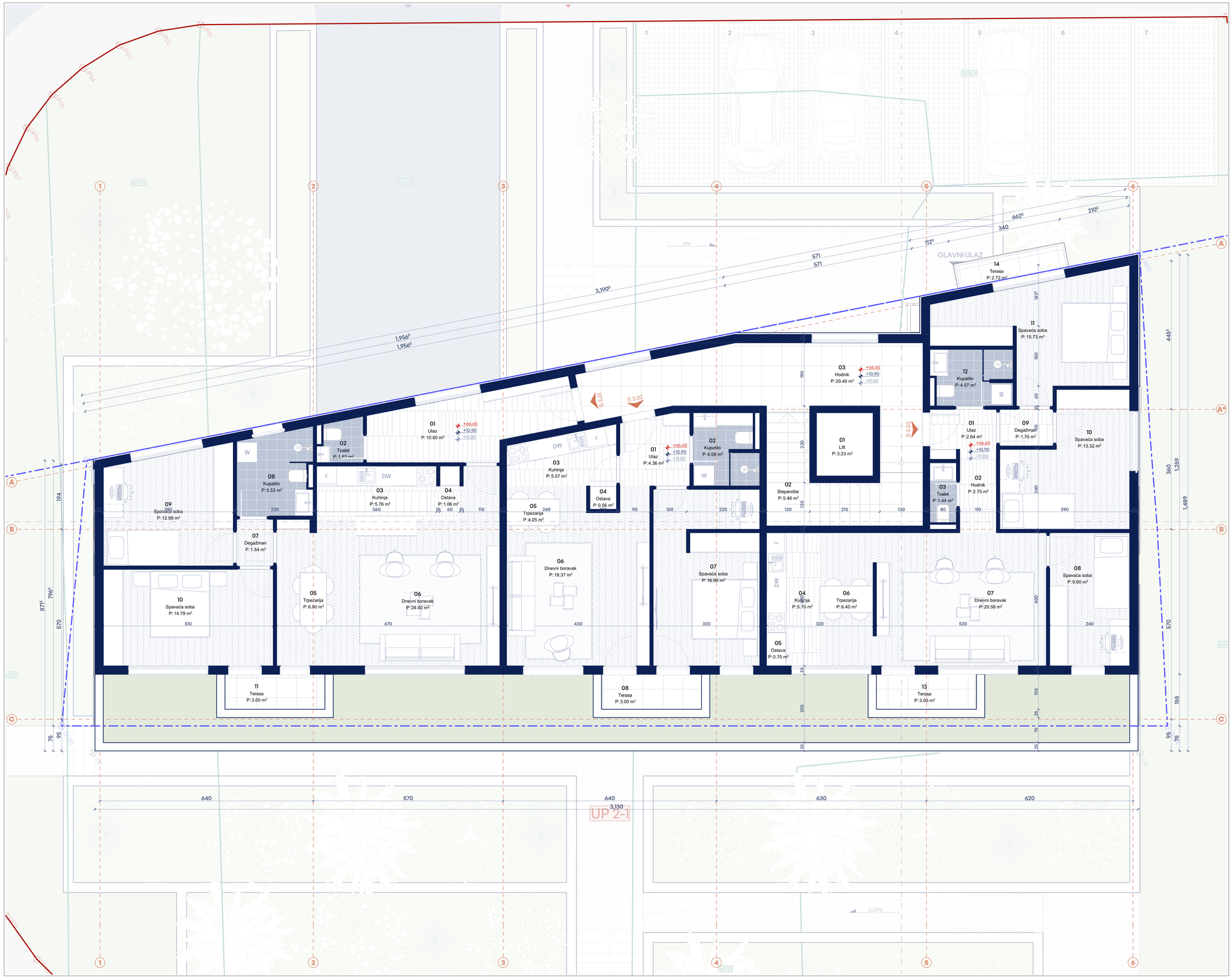
Prilog: Osnova 2. sprata

Br. priloga: 2.9

Br. strane: 22

Datum izrade i M.P: 10/1/2026

Datum revizije i M.P



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- k671/3 — Katastarska parcela
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- GLAVNI ULAZ / PRISTUP PARCELI — Oznaka glavnog ulaza / Oznaka pristupa parceli
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota završne obrade
- ±0.00 — Relativna kota zelenih površina

Legenda šrafura

Kameno popločanje, Keramičke pločice, Parket, Krovni pokrivač crijep, Asfalt, Šljunak, Trotoar, Trava, Limeni okapnici, Poklopne ploče, Horizontalni oluci, ACO Areal travne rešetke

Neto površine - Potkrovlje

Broj	Prostorija	Obrada zida	Obrada poda	Obrada plafona	Površina (m²)
01 Zajedničke površine					
01	Lift	Disperzivna boja		Disperzivna boja	3.23
02	Stepenište	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	5.46
03	Hodnik	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	20.40
					29.09 m²
S 3.01 - Dvosoban stan					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	10.60
02	Toalet	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.63
03	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.76
04	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.06
05	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	6.90
06	Dnevni boravak	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	24.40
07	Degažman	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.54
08	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.53
09	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	12.98
10	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	14.79
11	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.00
					88.19 m²
S 3.02 - Jednosoban stan					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.36
02	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.09
03	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.07
04	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	0.56
05	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	4.05
06	Dnevni boravak	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	18.37
07	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	16.96
08	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.00
					56.46 m²
S 3.03 - Dvoposoban stan					
01	Ulaz	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.64
02	Hodnik	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	2.75
03	Toalet	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.44
04	Kuhinja	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	5.70
05	Ostava	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	0.70
06	Trpezarija	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	6.40
07	Dnevni boravak	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	20.58
08	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	9.60
09	Degažman	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	1.76
10	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	13.32
11	Spavaća soba	Disperzivna boja	Parket	Disperzivna boja	15.73
12	Kupatilo	Disperzivna boja	Keramičke pločice	Disperzivna boja	4.07
13	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	3.00
14	Terasa	Disperzivna boja	Granitna keramika	Disperzivna boja	2.72
					90.41 m²
					264.15 m²

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina etaže	**309.93m²**
Neto površina etaže	**264.15m²**
Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
Ai: Moskovska III/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

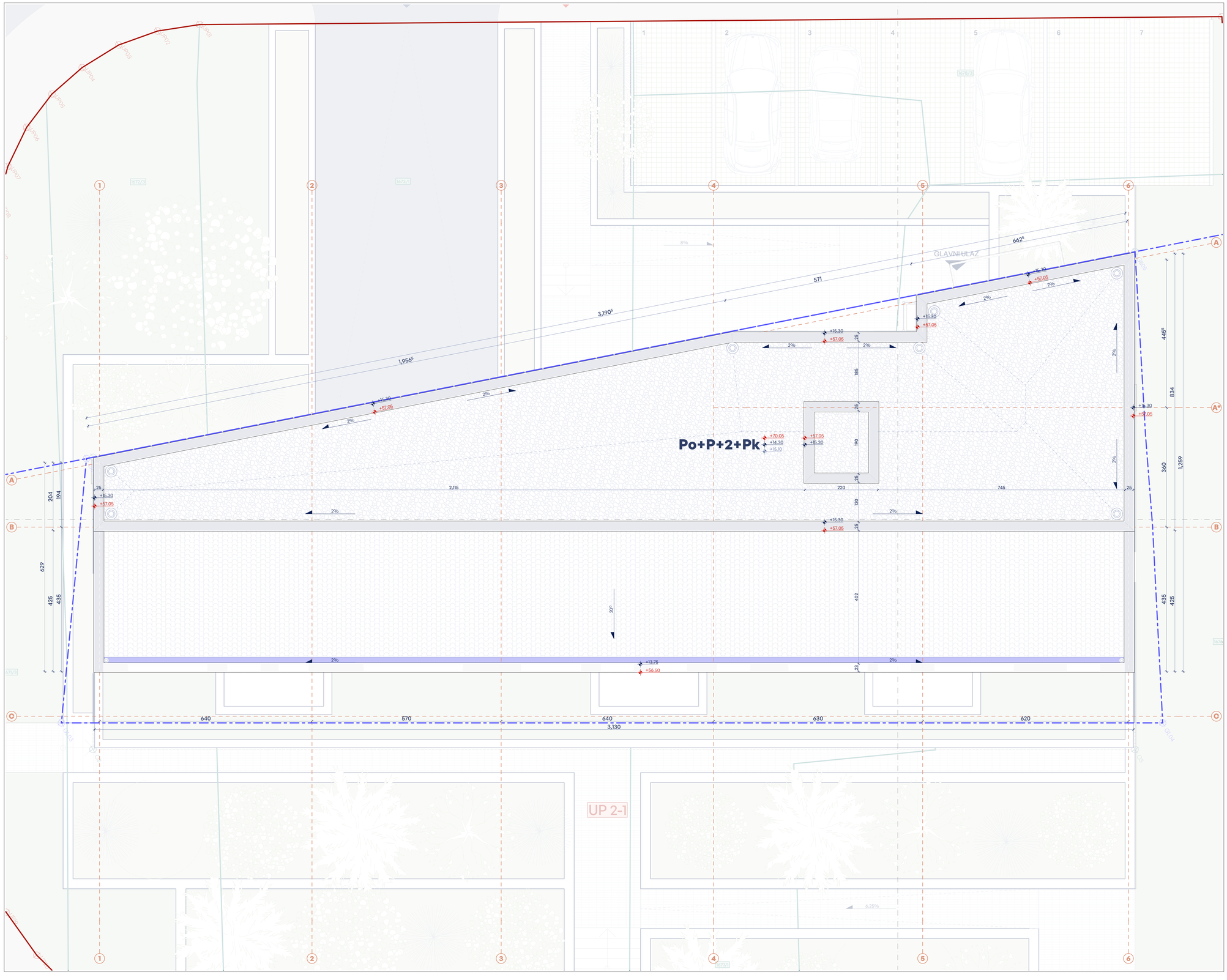
Prilog: Osnova potkrovlja

Br. priloga: 2.10

Br. strane: 23

Datum izrade i M.P: 10/1/2026

Datum revizije i M.P



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele
- UP 2-1 — Urbanistička parcela
- k671/3 — Katastarska parcela
- 7% — Oznaka padova / nagiba
- GLAVNI ULAZ — Oznaka glavnog ulaza
- PRISTUP PARCELI — Oznaka pristupa parceli
- +55.75 — Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 — Relativna kota završne obrade
- ±0.00 — Relativna kota zelenih površina

Legenda šrafura

Kameno popločanje | Keramičke pločice | Parket | Krovni pokrivač crijep | Asfalt | Šljunak

Trotoar | Trava | Limeni okapnici | Poklopne ploče | Horizontalni oluci | ACO Areal travne rešetke

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina etaže	
Neto površina etaže	
Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
Ac Moskovska III/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:50

Saradnik/ci:
Luka Papan, spec.sci.arh.
Lazar Betić, MSc arh.

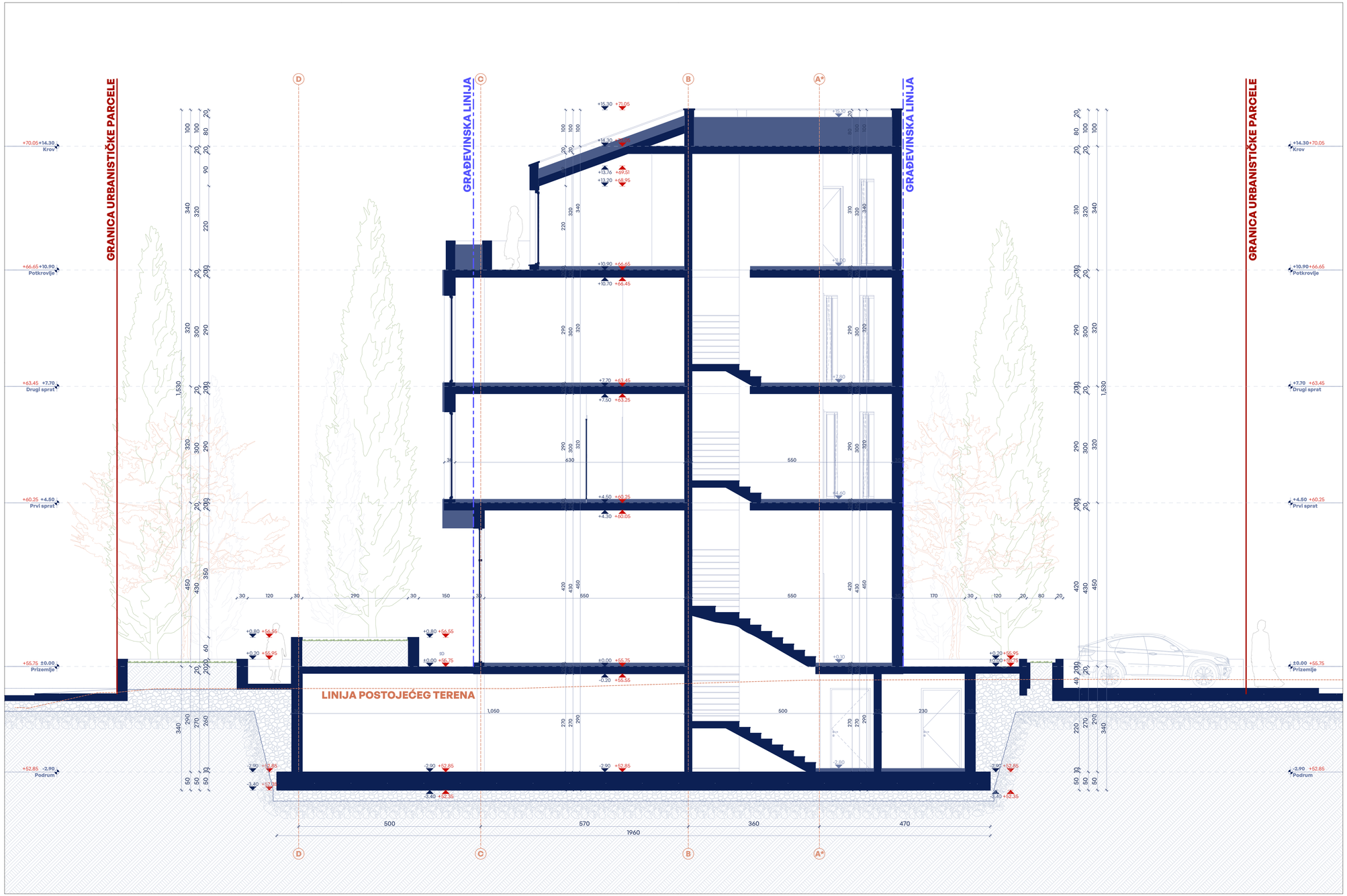
Prilog:
Osnova krovne ravni

Br. priloga:
2.11

Br. strane:
24

Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- +41.75 Apsolutna kota konstrukcije
- ±0.00 Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 Relativna kota završne obrade

Legenda šrafura

- Dekorativni završni maltor (RAL 9016)
- Zemlja
- Nabijeni šljunak
- Šljunak
- Iskop
- Limeni okapnici

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
Ac Moskovska III/50
81000 Podgorica, MNE
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:50

Saradnik/ci:
Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

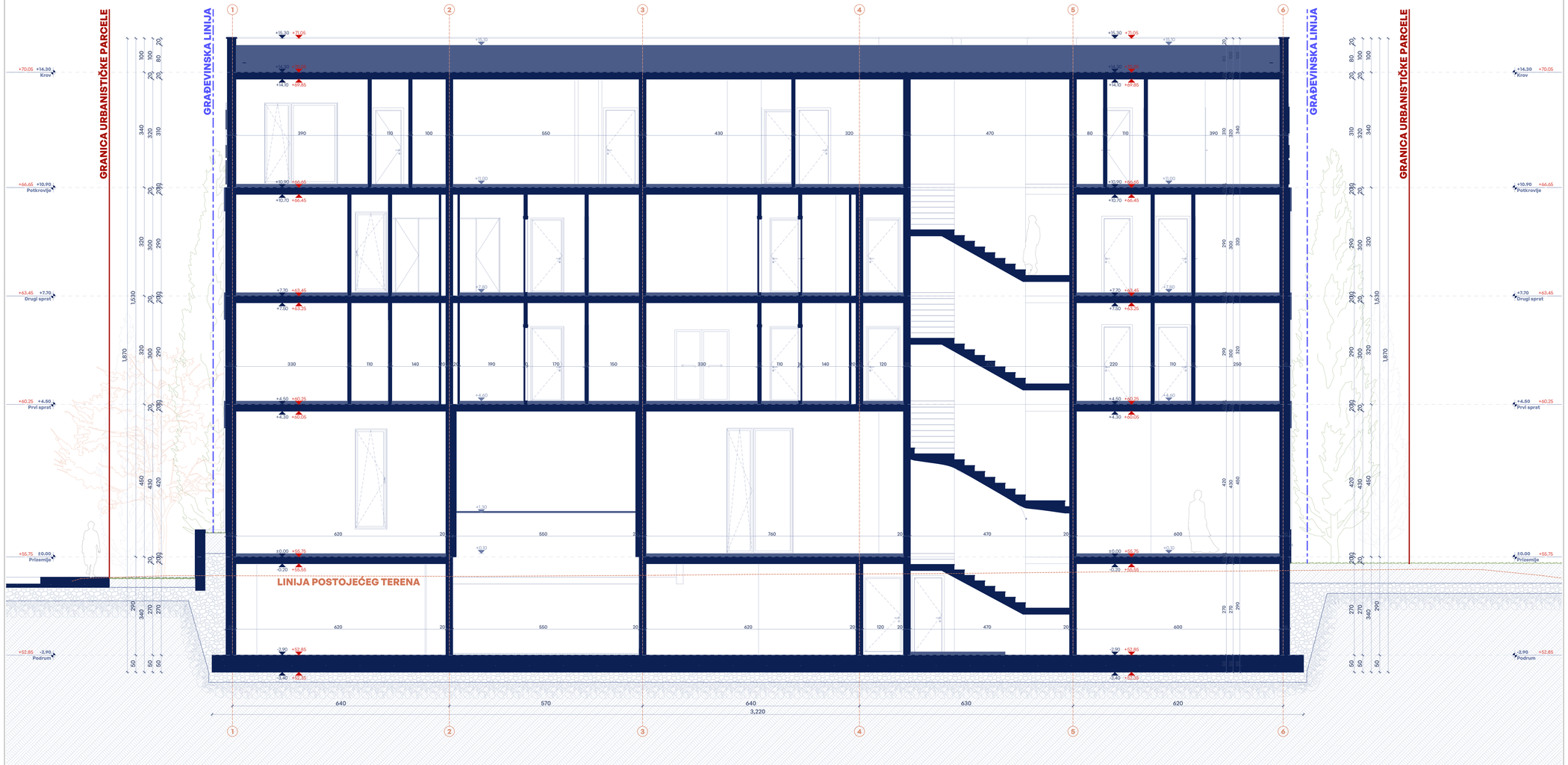
Prilog:
Presjek 1-1

Br. priloga:
2.12

Br. strane:
25

Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P



Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- +43.75 / ±0.00 Apsolutna kota konstrukcije / Relativna kota konstrukcije
- 10.00 Relativna kota završne obrade

Legenda šrafura

- Dekorativni završni malter (RAL 9016)
- Zemlja
- Nabijeni šljunak
- Šljunak
- Iskop
- Limeni okapnici

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

A12 project d.o.o.
Ul. Moskovska 19/50
81000 Podgorica, M.NE
Projektant:
T: +382 69 746 394
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:50

Saradnik/ci:
Luka Popen, spec.sci.arh. Lazar Bešić, MSc arh.

Prilog:
Presjek 2-2

Br. priloga: 2.13

Br. strane: 26

Datum izrade I M.P
10/1/2026

Datum revizije I M.P

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- ±0.00 Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 Dubinske kote
- +9.75 Apsolutna kota konstrukcije

Legenda šrafura

Bavalit RAL 9016 | Bavalit - četkani | Krovni pokrivač crijep | Kamena ploče | Drvo | Dekorativni malter RAL 8015

Asfalt | Trotoar | Trava | Staklo (1)

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.26 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT
A12 project d.o.o.
A. Miokovića 15/10
81000 Podgorica, MNE

Projektant:
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/3, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:50

Saradnik/ci:
Luka Popen, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

Prilog:
Fasada Jugo-istok

Br. priloga: 2.14

Br. strane: 27

Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- ±0.00 Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 Dubinske kote
- +41.75 Apsolutna kota konstrukcije

Legenda šrafura

- Bavalit RAL 9016
- Bavalit - četkani
- Krovni pokrivač crijep
- Kamene ploče
- Drvo
- Dekorativni malter RAL 8015
- Asfalt
- Trotoar
- Trava
- Staklo (1)

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 19/50
81000 Podgorica, MNE
T: + 382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:50

Saradnik/ci:
Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

Prilog:
Fasada Jugo-zapad

Br. priloga: 2.15

Br. strane: 28

Datum izrade i M.P
10/1/2026

Datum revizije i M.P

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- ±0.00 Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 Dubinske kote
- +41.75 Apsolutna kota konstrukcije

Legenda šrafura

- Bavalit RAL 9016
- Bavalit - četkani
- Krovni pokrivač crijep
- Kamene ploče
- Drvo
- Dekorativni malter RAL 8015
- Asfalt
- Trotoar
- Trava
- Staklo (1)

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m^2
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m^2
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m^2
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m^2
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m^2
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.25 m^2
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m^2
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m^2

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

Projektant:
A12 project d.o.o.
A: Moskovska 19/50
81000 Podgorica, MNE
T: + 382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

Prilog: Fasada Sjevero-istok

Br. priloga: 2.16

Br. strane: 29

Datum izrade i M.P 10/1/2026

Datum revizije i M.P

Legenda simbola

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- ±0.00 Relativna kota konstrukcije
- ±0.00 Dubinske kote
- +8.75 Apsolutna kota konstrukcije

Legenda šrafura

- Bavalit RAL 9016
- Bavalit - četkani
- Krovni pokrivač crijep
- Kamena ploče
- Drvo
- Dekorativni malter RAL 8015
- Asfalt
- Trotoar
- Trava
- Staklo (I)

Pregled bruto i neto površina

Bruto površina objekta (ulazi u obračun BRGP)	1,382.31 m²
Bruto površina objekta (ne ulazi u obračun BRGP)	550.22 m²
Ukupna bruto površina objekta	1,932.53 m²
Ukupna neto površina objekta	1,661.48 m²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža	1,382.31 m²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža	1,182.26 m²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	550.22 m²
Ukupna neto površina podzemnih etaža	479.23 m²

0 1 2 4 6 8m

A12 PROJECT

A12 project d.o.o.
A. Mokalovića 15/60
81000 Podgorica, MNE

Projektant:
T: +382 69 746 284
E: info@a12project.com
W: www.a12project.com

Investitor:
M SOLUTIONS d.o.o.
Podgorica 81000 Crna Gora

Objekat:
Objekat djelatnosti sa stanovanjem

Lokacija:
UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/5, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica

Autor projekta:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vodeći projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 195/26

Odgovorni projektant:
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:50

Saradnik/ci:
Luka Popen, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.

Prilog: Fasada Sjeverozapad

Br. priloga: 2.17

Br. strane: 30

Datum izrade i M.P
10/1/2026

A12 PROJECT

Datum revizije i M.P

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.18 Br. strane: 31
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh.	Lazar Betić, MSc arh.	Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.19 Br. strane: 32
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh.	Lazar Betić, MSc arh.	Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.20 / Br. strane: 33
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	

A12 PROJECT	Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com	Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.21 Br. strane: 34
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com	Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora		
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem	Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica		
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26	
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:	
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.	Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.22	Br. strane: 35
Datum izrade i M.P 10/1/2026	Datum revizije i M.P		

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh.	Lazar Betić, MSc arh.	Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.23 / Br. strane: 36
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.24 Br. strane: 37
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	

A12 PROJECT Projektant: A12 project d.o.o. A: Moskovska 111/50 81000 Podgorica, MNE T: +382 69 746 284 E: info@a12project.com W: www.a12project.com		Investitor: M SOLUTIONS d.o.o. Podgorica 81000 Crna Gora	
Objekat: Objekat djelatnosti sa stanovanjem		Lokacija: UP 2-1 blok 2, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Prvoborac", koju čine katastarske parcele 1671/3, 1672/3, 1673/1, 1677/1, 1676/1, 1678/3, KO Podgorica II, Opština Podgorica	
Autor projekta: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2			
Vodeći projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 195/26
Odgovorni projektant: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 105/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik/ci: Luka Papan, spec.sci.arh. Lazar Betić, MSc arh.		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 2.25 Br. strane: 38
Datum izrade i M.P 10/1/2026		Datum revizije i M.P	