OBRAZAC 1

elektronski potpis vodećeg projektanta	elektronski potpis odgovornog projektanta	elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole

INVESTITOR [1]	POPOVIĆ GAVRILO
OBJEKAT [2]	INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA [3]	Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE [4]	**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**
AUTOR PROJEKTA [5]	**Nikola Bulatović MSc arh.**
PROJEKTANT [6]	**"URBI.PRO" d.o.o., Radosava Burića bb Podgorica**
ODGOVORNO LICE [7]	**Dušan Džudović dipl. ing. arh.**
VODEĆI PROJEKTANT [8]	**Nikola Bulatović MSc arh.**
ODGOVORNI PROJEKTANT [9]	**Nikola Bulatović MSc arh.**
SARADNICI NA PROJEKTU [10]	

[1] Naziv/ime investitora

[2] Naziv objekta koji se gradi

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

[4]Projekat arhitekture objekta, projekat građevinskih konstrukcija, projekat saobraćajne infrastrukture, projekat hidrotehničke infrastrukture i dr.

[5] Ime i prezime autora projekta

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

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

[8]Ime i prezime vodećeg projektanta

[9]Ime i prezime odgovornog projektanta

[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT [1]	**INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT**
LOKACIJA [2]	**Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice**
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE [3]	**IDEJNO RJEŠENJE**
ODGOVORNI PROJEKTANT [4]	**Nikola Bulatović MSc arh.**

IZJAVLJUJEM

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

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

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

_____
(elektronski potpis odgovornog projektanta)

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

_____
(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, oktobar 2026.
(mjesto i datum)

---

[1] Naziv projektovanog objekta

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

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

[4] Ime i prezime odgovornog projektanta

OBRAZAC 3

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole

INVESTITOR[1]	POPOVIĆ GAVRILO
OBJEKAT[2]	Individualni stambeni objekat
LOKACIJA[3]	Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	IDEJNO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA[5]	Nikola Bulatović MSc arh.
PROJEKTANT[6]	"URBI.PRO" d.o.o Podgorica
ODGOVORNO LICE[7]	Dušan Džudović d.i.a.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Nikola Bulatović MSc arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	Nikola Bulatović MSc arh.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1 UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

1.2 PODACI O PROJEKTANTU

- IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA
- LICENCA PROJEKTANTA
- DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA

1.3 PROJEKTNI ZADATAK

1.4 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

2.1. TEHNIČKI OPIS

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Geodetska podloga
2. Šira situacija
3. Uža situacija
4. Nivelacioni plan
5. Osnova prizemlja
6. Osnova krovne ravni
7. Presjeci
8. Fasade
9. 3D Prikazi

URBI.PRO

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

URBI.PRO

1.1. UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

URBI.PRO

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

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Ugovor zaključen dana: 01.04.2026.

UGOVORENE STRANE

NARUČILAC/ INVESTITOR:
Ime/Naziv firme: Popović Gavrilo
Adresa:

&

IZVRŠILAC:
Naziv firme: **„URBI.PRO" d.o.o.** ul.
Adresa: Radosava Burića, Podgorica
PIB: 03059847

Član 1.

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

Član 2.

Obaveze Naručioca:

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

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

Član 3.

Obaveze projektanta:

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

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

Projektnom dokumentacijom biće obuhvaćeno:
Idejno rješenje koje se isporučuje u jednom primerku u elektronskoj formi na CD-u,

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

Član 4.

Rokovi izrade projekata:

Idejno rješenje:

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

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

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

Član 5.

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

Član 6.

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

Član 7.

Cijena izrade projekata:

Za izradu projekta po Članu 1. ovog Ugovora, Investitor-Naručilac će platiti cijenu prihvaćenu u ponudi po m^2 bruto površine objekta. Ukupna cijena će se formirati na osnovu isprojektovane bruto površine objekta koja će biti prikazana u projektnoj dokumentaciji.

Cijena izrade Idejnog rješenja definisana je posebno aneksom ovog ugovora

Član 8.

Uslovi i način plaćanja:

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

Član 9.

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

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

Član 10.

Rješavanje sporova i materijalno pravo:

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

Član 11.

Izmjene i dopune Ugovora:

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

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

Član 12.

Broj primjeraka Ugovora i prilozi:

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

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

PROJEKTANT

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

INVESTITOR/ NARUČILAC

Popović Gavrilo

1.2. PODACI O PROJEKTANTU

URBI.PRO

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

URBI.PRO

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0738185 / 003
PIB: 03059847

Datum registracije: 14.08.2015.
Datum promjene podataka: 18.05.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "URBI.PRO" PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

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

OSNIVAČI:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 30.01.2024 godine u 10:53h **MP**

Crna Gora * PORESKA UPRAVA * 31 Podgorica

Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

LICENCA PROJEKTANTA

URBI.PRO

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

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

Podgorica, 01.10.2025. godine

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

R J E Š E NJ E

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

LICENCA
za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

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

Podgorica, 30.09.2025. godine

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

R J E Š E NJ E

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

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić

Komora arhitekata i planera Crne Gore

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

POTVRDA O ČLANSTVU

BULATOVIĆ NIKOLA

IME I PREZIME

Vranje

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD	ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2024.	31.12.2026.

Podgorica, 20.01.2026.

Komora arhitekata i planera Crne Gore • Podgorica •

PREDSJEDNIK KOMORE

mr Novica Mitrović

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

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

DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA

URBI.PRO

UNIQA

Broj polise: **6-55061**

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

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

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

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

Početak osiguranja: 20.4.2026 Prestanak osiguranja: 20.4.2027 Dospijeće: 20.04
Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 192,21

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

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

PREMIJA OSIGURANJA	192,21
Porez:	17,30
UKUPNO ZA UPLATU:	209,51

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

UNIQA

Broj polise: **6-55061**

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

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

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

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

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

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

Za Osiguravača

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE PODGORICA
UNIQA
NEŽIVOTNO OSIGURANJE
1

URBI.PRO M.P.

Za Ugovarača

1.3. PROJEKTNI ZADATAK

URBI.PRO

OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT
INVESTITOR: Popović Gavrilo
UT USLOVI: 08-332/25-831; Podgorica, 12.05.2025. godine
MJESTO GRADNJE: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice
NAPOMENA: -

PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je napraviti tehničku dokumentaciju za izradu idejnog i glavnog projekta individualnog stambenog objekta spratnosti P(prizemlje) u odnosu na UT uslove (adekvatno do 200m^2).
Objekat je potrebno projektovati u odnosu na lokalitet, adekvatne materijale koji daju moderan izgled uz primjenu završnih obrada i adekvatno funkcionalno riješiti prostor tako da svaka prostorija omogući prijatan boravak.

Kolski i pješački pristup placu planiranirati sa postojećeg makadamskog puta i omogućiti parking mjesta na parceli, kao i adekvatan pješački pristup glavnom ulazu u objekat. Neophodno je da se u sklopu objekta nađe garaža sa jednim parking mjestom kao i da postoji topla veza sa hodnikom.

Objekat projektovati kao jednostavan i sveden.

Potrebno je da se u funkciji ističe prostrana dnevna zona koja ima direktnu vezu sa trpezarijom i kuhinjom, kao i da joj se pristupa iz ulaznog hodnika. Sa glavnog ulaza, osim veze sa garažom, projektovati direktan ulaz u kuhinju koja ima ostavu, zatim jedan sanitarni čvor (gostinjski sa tuš kabinom), degažman koji opslužuje 3 sobe i jedno kupatilo na nivou tog bloka. Poželjno je da sobe budu oprimalnih kvadratura 10-14m2.

Materijale pri projektovanju planirati u skladu sa standardima i propisima za ovu vrstu objekata, kao i samom namjenom i funkcijom prostorija unutar objekta, a sve u skladu sa pravilima struke.

Projektom predvidjeti sve potrebne instalacij kao što su: Vodovod, Kanalizacija, Elektroinstalacije jake struje i slično.

April, 2026
Investitor/Naručilac
Popović Gavrilo

1.4. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

URBI.PRO

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

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

Broj: 08-332/26-2143

Podgorica, 25. septembar 2026. godine

POPOVIĆ GAVRILO
Steva Boljevića L13, Podgorica
067/622-243

Na osnovu Vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/26-2143 od 01.09.2026. godine za izgradnju objekta na prostoru **katastarskih parcela broj 247, 248, 249, 252, 253 KO Farmaci**, i člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25 i 114/26), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22, 004/23, 019/25, 019/25 i 091/25) **PUP-a Glavog grada Podgorice, izmjene i dopune** ("Službeni list Crne Gore", broj 96/2025), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta** na katastarskim parcelama broj **247/1, 248/1, 249/4, 252/3, 253**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (br: **UPI-02-041/26-6251/2** od 22.09.2026. godine).

S poštovanjem,

OBRAĐIVAČ:
Vedrana Prelević, spec. Sci građ.

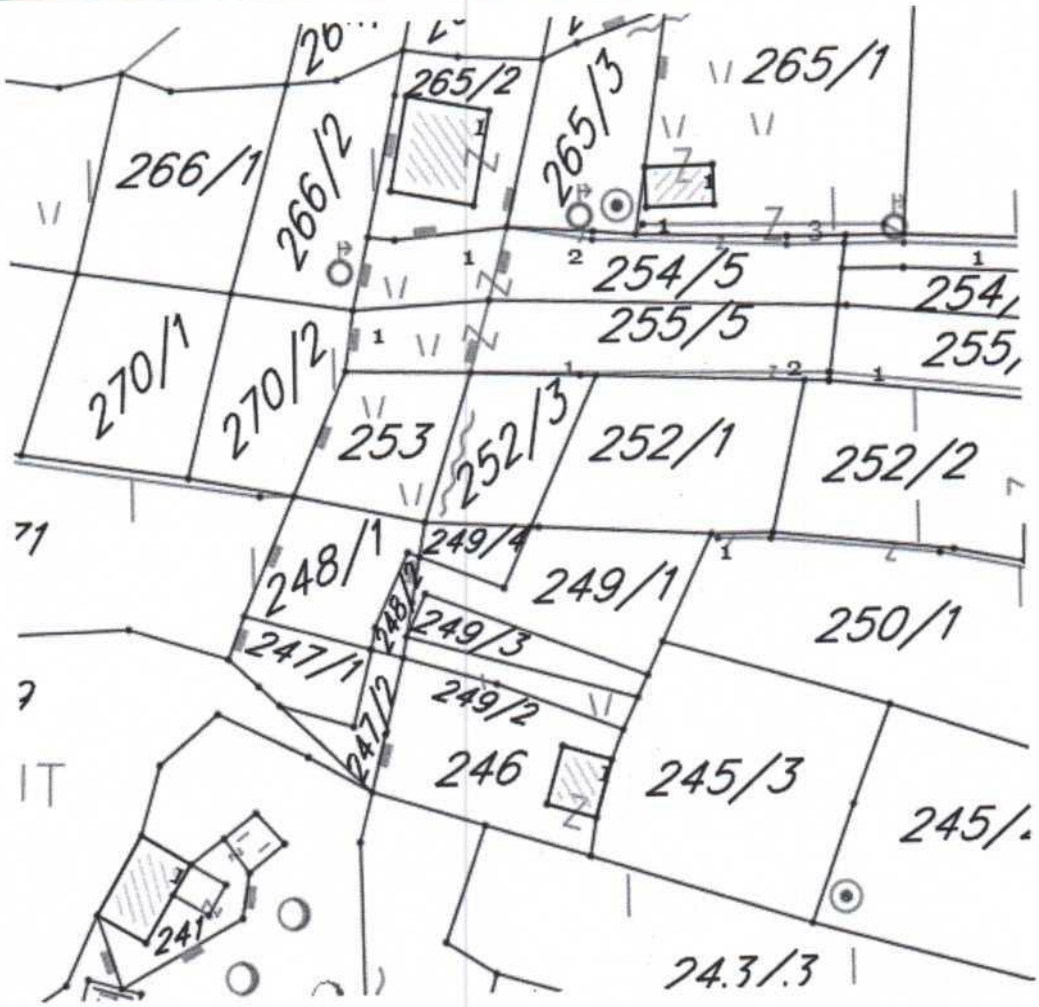
SEKRETA
Gavrilo Vuković, spec. sci arh.

PRILOG:
- Kao u tekstu

DOSTAVLJENO:
- Imenovanom
- a/a
- Nadležnom inspekcijskom organu

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

Broj: 08-332/26-2143
Podgorica, 15.09.2026 godine



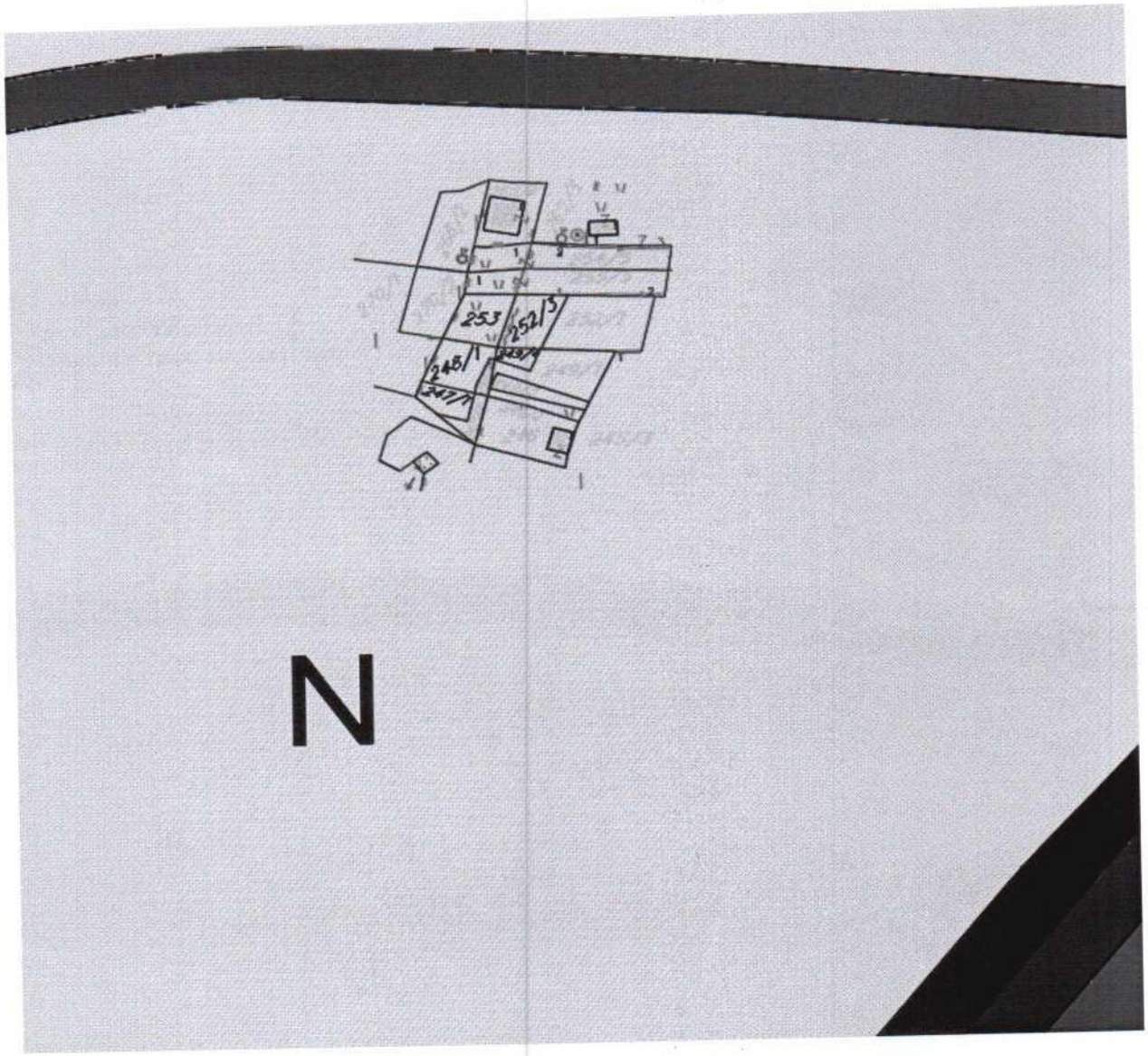
NAPOMENA:
Za izdavanje koordinata prelomnih tačaka granice katastarske parcele nadležna je Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga	1
Katastarska parcela broj **KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci**	

	Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.* Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe **CEDIS-a**.
12.2.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu**
	Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.* Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama ("Službeni list "50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl. list CG broj 41/15).
12.3.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je stastavni dio ovih uslova. Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.*
12.4.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put. **Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.** Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.*
12.5.	**OSTALI USLOVI**
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz **Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune**, **koji je na dan izrade UTU-a evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
13	**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

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

Broj: 08-332/26-2143
Podgorica, 15.09.2026 godine



Površine naselja

Površine tehničke infrastrukture

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

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije	2
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj **KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci**	

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° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°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 sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

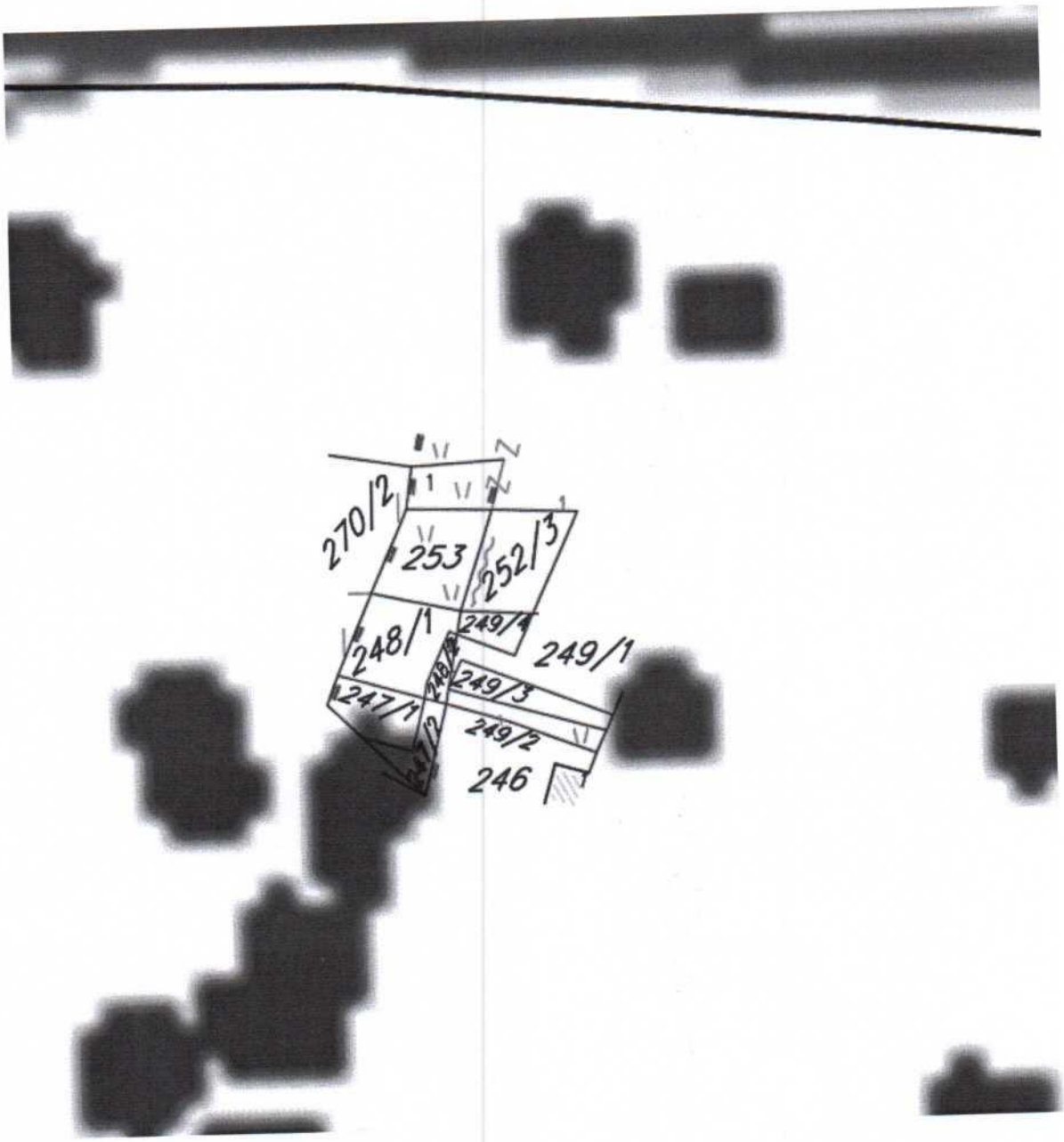
Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom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

Vjetrovi

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

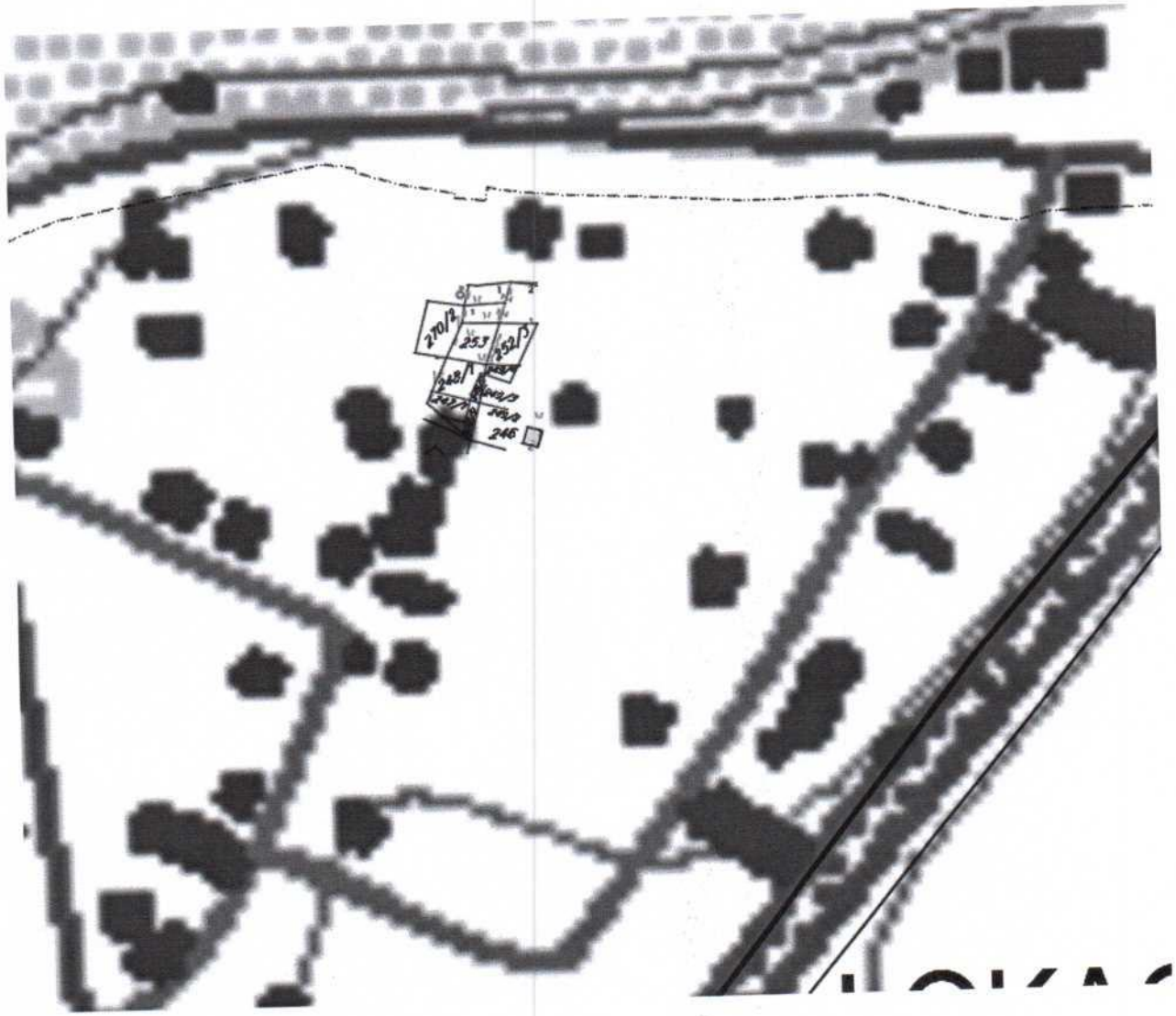
Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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



GRAFIČKI PRILOG – Režimi za zaštitu kulturne i prirodne baštine	5
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj **KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-2143 Podgorica, 15.09.2026 godine	



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

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora	3
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj **KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci**	

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA

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

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: UPI-02-041/26-6251/2

Primljeno: 23.9.'26.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332	/26-	2143	/8

Podgorica, 22. 09. 2026

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

177191, 3000-587/2026

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

TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/26-2143 od 15.09.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UP1-02-041/26-6251/1 od 16.09.2026. godine, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat u okviru namjene „naselja" na katastarskim parcelama 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci, u zahvatu PUP-a Podgorice, u Podgorici, investitora Popović Gavrila,** izdatih od strane ovog društva pod brojem UPI-02-041/25-6300/2 od 14.05.2025. godine.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Podgorica,
22.09.2026. godine

Izvršni direktor
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

Kabinet +382 20 440 300
Korisnički servis +382 20 440 388
kabinet@vikpg.me
info@vikpg.me
www.vikpg.me
NLB: 530-22-44 / Lovćen banka: 565-2334-69 / Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13 / CKB: 510-8284-20 / CKB: 510-1028-60

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 [illegible] 0 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, ir[illegible]
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

UPI-02--041/25-6300/2

Broj:

Podgorica, 14. 05. 2025.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

164762, 3001-670/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o planiranju prostora i zgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), 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, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-6300/1 od 12.05.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat u okviru namjene „naselja" na katastarskim parcelama 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci, u zahvatu PUP-a Podgorice, u Podgorici, investitora Popović Gavrila** (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/25-831 od 12.05.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetne katastarske parcele su neizgrađene. UTU-ima je na katastarskim parcelama površine 1015m2, planirana izgradnja objekta spratnosti S+P+1+Pk, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,40 i max indeksom izgrađenosti 0,75. Planirana je izgradnja objekta u okviru namjene "površine naselja".

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2143
Podgorica, 15.09.2026 godine

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

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumetacije za objekat na katastarskoj parcelama 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 u okviru namjene "naselja" (površine za stanovanje "SMG") u Prostorno Urbanističkom Planu Glavnog grada Podgorica.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: POPOVIĆ GAVRILO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec.Sci građ.

Ulica Vuka Karadžića br. 41, 81 000 Podgorica; Tel: +382 20 625 647, +382 20 625 637; Fax: +382 20 625 68

- uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;
- planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;
- izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.

Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti

Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).

Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke.

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode / "Službeni list CG", 51/08 i 21/09).

9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. List RCG", br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

10	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15).

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 PUP-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).

11	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

Zakonom je definisano 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.

12	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

a) Vodovod:

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem cjevovodu PEVG DN63mm u nekom od postojećih vodovodnih šahtova, ili izgradnjom novog. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2,0bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta. Ukoliko ima više poslovnih jedinica, za registrovanje utroška vode potrebno je ugraditi posebne vodomjere u šahtu ispred objekta za svaku poslovnu jedinicu posebno, a nikako u objektima i samim jedinicama. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se može smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura, da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

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

14	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini dio KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci. Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja". Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.
	Površina parcele [m^2]	Površine 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci, po listu nepokretnosti u površini naselja je 1015m^2.
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0.3
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0.6
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	/
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	/
	Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
	Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje rješavati u okviru parcele.

15	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju I nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.*

16	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA** Vedrana Prelević, Spec.Sci građ. Viša savjetnica III	**Gavrilo Vuković Spec.Sci arh.** SEKRETAR

PRILOZI

- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica.
- Uslovi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- List nepokretnosti br.504
- Kopija plana za KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci

176000000089

101-919-52547/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-52547/2026
Datum: 10.09.2026
KO: FARMACI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu URBANIZAM 101-917/26-7302, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 504 - 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
247	1		5 59	12/12/2023	DIONICE	Njiva 2. klase KUPOVINA		144	1.90
248	1		5 59	12/12/2023	DIONICA-	Livada 2. klase KUPOVINA		258	1.70
249	4		5 59	12/12/2023	DIONICA-	Livada 2. klase KUPOVINA		73	0.48
252	3		5 12	12/12/2023	F.DIONICE	Livada 2. klase KUPOVINA		260	1.72
253			5 12	01/06/2020	F.DIONICE	Livada 2. klase KUPOVINA		280	1.85
								1015	7.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1005975263016 0	POPOVIĆ GAVRILO STEVA BOLJEVIĆA L13 Podgorica 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 85 PODGORICA

1 / 1

Datum i vrijeme: 10.09.2026. 11:01:17

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

Napominjemo da nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju, kada se za priključenje steknu uslovi. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže, kao i etaže koje su niže od kote dna cijevi kolektora na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. 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.

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
14.05.2025. godine

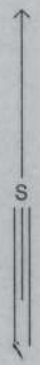
Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

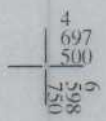
ČRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-7302
Datum: 10.09.2026.

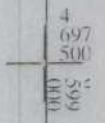
Katastarska opština: FARMACI
Broj lista nepokretnosti:504
Broj plana: 5
Parcele: 247/1, 248/1, 249/4, 252/3, 253

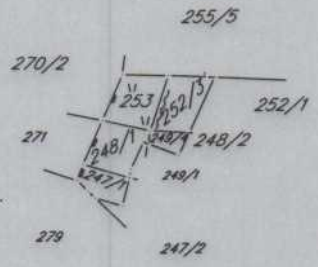
KOPIJA PLANA

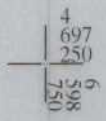
Razmjera 1: 2500

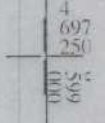














IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: 49

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-2143 Podgorica, 15.09.2026 godine	**Glavni grad Podgorica**
1	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu: - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/2025 od 04. 03. 2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 , 82/20, 86/22 i 04/23); - **Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune** ("Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva **POPOVIĆ GAVRILO** iz Podgorice, br.08-332/26-2143 od 01.09.2026.godine, izdaje:	
2	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** Za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskim parcelama 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci **u okviru namjene "naselja" ("SMG"- stanovanje male gustine) u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune**, na koje se odnosi zahtjev.	
3	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.**	
4	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**POPOVIĆ GAVRILO**
5	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 504 KO Farmaci, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele: ▪ 247/1 evidentiran je kao **"njiva 2. klase"** površine 144m2 ▪ 248/1 evidentiran je kao **"livada 2. klase"** površine 258m2 ▪ 249/4 evidentiran je kao **"livada 2. klase"** površine 73m2 ▪ 252/3 evidentiran je kao **"livada 2. klase"** površine 260m2 ▪ 253 evidentiran je kao **"livada 2. klase"** površine 280m2 Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini Popović Gavrila u obimu prava1/1 . U listu nepokretnosti br. 504 KO Farmaci **ne postoje podaci o teretima i ogranicenjima** i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).	
6	**PLANIRANO STANJE**	
	Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanisticki plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune ("Sluzbeni list Crne Gore – opstinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je na prostoru **katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci planirana namjena "naselja",** shodno grafičkom prilogu iz PUPa – "Plan namjena površina opšte kategorije"	

Površine naselja - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

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

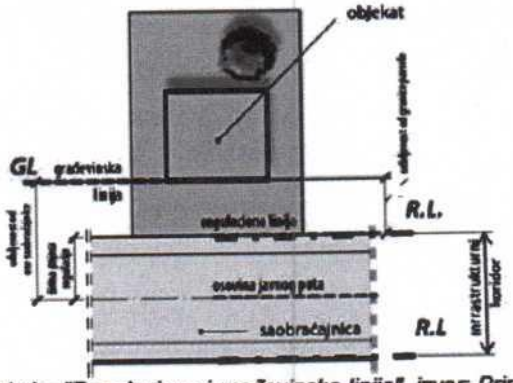
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite I oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani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

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

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

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

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



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

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

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

Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

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

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

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

Mjesto i položaj dogradnje odrediće nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko- tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP "Vodovod i kanalizacija" i Elektrodistribucije:

- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta;
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima;
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;
- Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti;
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.

Napomena: Sadržaji I vrsta objekta u skladu sa planom a shodno Pravilniku;

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKAT

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

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

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

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

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

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišcenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuca. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogucnosti, poput punjenja električnih vozila.
- Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao sto su sunceva energija, energija vjetra, enerija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

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

infrastrukture.

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

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

Osnovni principi energetski efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

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

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

Shodno navedenom važe pravila

Površine za stanovanje - SMG

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 300m^2;
- Indeks zauzetosti 0.3;
- Indeks izgrađenosti 0.6;
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma;
- Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;
- Pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenostod navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele);
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5m;
- Ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedničanog objekta je 200m^2.
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25m iznosi min 3.5m ,a zadužine preko 25m iznosi 4m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m,prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijanju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

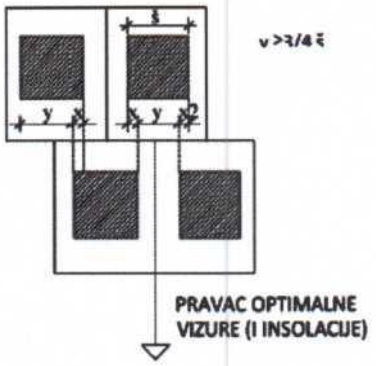
Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma, njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta:

- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje kojase poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije, istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:
- Da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
- Da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
- Da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele;
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačnouređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladusa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

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

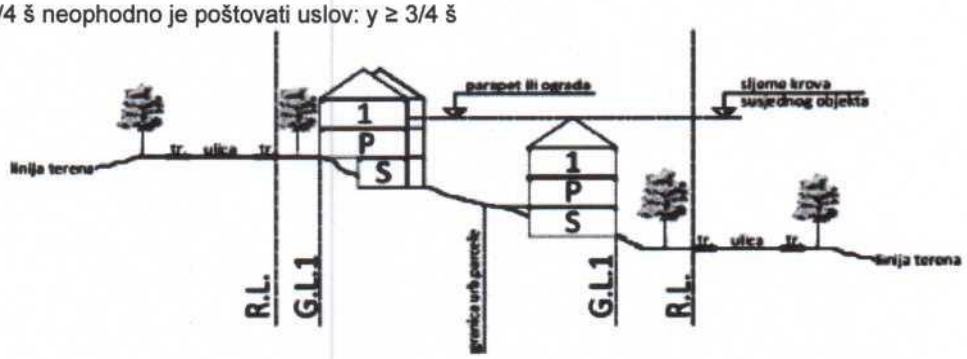
Na pratećim slikama prikazani su uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta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



Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

Ukolko je y < 3/4 š neophodno je poštovati uslov: y ≥ 3/4 š



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

Opšti uslovi za uređenje parcele

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

<u>Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena</u>

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

- Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
- Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima ("1. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3 - 0.34g.
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrtsoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.
- Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu difernecijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

8 USLOVI I MJERE ZAŠTITE

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.

Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list RCG", br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama ("Službeni list CG", br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni list CG", br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 1/14);
- Zakona o upravljanju otpadom ("Službeni list CG", br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11);
- Uredbe o zaštiti od buke ("Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh ("Službeni list RCG", br. 25/01).

Potrebno je sprovoditi sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

<u>Opšte smjernice za zaštitu:</u>

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja

na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

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

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

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

Smjernice za zaštitu od buke
Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti.

Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:
- sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;
- prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;
- postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.

Zaštita od buke postiže se:

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

URBI.PRO

2.1. TEHNIČKI OPIS

URBI.PRO

OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT
INVESTITOR: Popović Gavrilo
UT USLOVI: 08-332/25-831; Podgorica, 12.05.2025. godine
MJESTO GRADNJE: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice
NAPOMENA: -

1. UVOD

Na osnovu priloženih UT uslova izdatih od strane grada Podgorice, dati su parametri za projektovanje i gradnju objekta individualnog stanovanja. Objekat je namijenjen za boravak i kao takav sadrži sve neophodne prostorije adekvatnih kvadratura, a sve u odnosu na zahtjeve iz projektnog zadatka. U skladu sa UT uslovima, investitor je projektnim zadatkom definisao gradnju objekta spratnosti P (prizemlje), tako da svi sadržaji budu dovoljne kvadrature za povoljno funkcionisanje.

Namjena: Individualni stambeni objekat
Karakter objekta: Trajni
Zauzetost. 0.164
BRGP: 167.18 m^2
Spratnost: P
Visina objekta: +5.89 (+30cm coklo)
Kota prizemlja: ±0.00

2. DISPOZICIJA OBJEKTA

Parcela je skoro potpuno ravna, ima kolski i pješački pristup sa jugoistočne strane. Okružena je parcelam na kojima preovladava individualno stanovanjei i izraženi zeleni pojasevi. Saobraćajni pristup omogućava prostornu autonomiju i nesmetanu funkciju.

Temperature
Prosječne vrijednosti:
Zima (dec-feb): prosječne temperature su niske — oko 1–3 °C na dan uz hladnije noći (oko 0 ° C ili malo ispod), mogućnost temperature i niže u najhladnijim periodima.
Proljeće (mar-maj): blag porast — mart oko 5–6 °C, april oko 9–10 °C, maj oko 14 °C.
Ljeto (jun-avg): toplo, sa prosječnim dnevnim temperaturama oko 18–21 °C, a ponekad i do

cca 25 °C u avgustu.
Jesen (sep-nov): pad na oko 16 °C u septembru i niže u oktobru-novembru.
Za Grbavce specifične mjesečne prosjeke (npr. maj i jun):
• Maj: dnevne oko 19 °C, noćne oko 9–10 °C.
• Jun: dnevne oko 23–24 °C, noćne oko 13–15 °C.

3. FUNKCIJA OBJEKTA

Objekat spratnosti P, bruto površine 167.18 m2 , projektovan je kao stambeni sa svim neophodnim sadržajima adekvatnih kvadratura, tako da omoguće komforan boravak u istom.

Pješački i kolski pristup objektu je ostvaren preko lokalnog puta koji tangira jugozapadnu granicu parcele. U sklopu parternog uređenja je moguće parkirati dva vozila, s tim da je još jedno parking mjesto planirano u garaži objekta. Glavni ulaz je koncipiran sa pristupnog puta i do njega je predviđeno popločanje sa adekvatnim brojem stepenika ispred ulaza kako bi se objekat zaštitio od padavina.

Glavni ulaz je izdižen za 30cm u odnosu na najvisočiju tačku terena uz sam objekat. Uz ulaz u objekat se nalazi hodnik koji ima direktnu vezu sa kuhinjom i dnevnim blokom. Kuhinja je planirana kao prostrana sa ostavom i direknto je vezana sa trpezarijom i dnevnom. Osim direktne veze hodnika sa garažom i gostinjskim toaletom, iz ulaznog hodnika se može pristupiti degažmanu koji opslužuje 3 spavaće sobe i kupatilo. Uz ulazno stepenište je formirana manja terasa, dok je primarna koncipirana u direktnoj vezi sa dnevnom sobom gdje je i planiran prostor za duži boravak neposredno uz prirodni ambijent i zelenilo.

Prethodno pomenutim karakteristikama prostorija, uz primjenu kvalitetne bravarije i materijala sa dobrim termičkim svojstvima ostvarena je maksimalna iskorištenost klimata i energetska efikansost objekta, kao i povoljne vizure prema prirodnom ambijentu.

Sve prostorije su optimalnih kvadratura i omogućavaju komforan boravak u objektu. Na fasadi se jasno čitaju cjeline glavnog ulaza, dnevnog bloka orijentisanog prema dvorištu. Krov je jednostavan, četvorovodni i uz primjenu adekvatnih materijala na fasadi oslikava tradicionalni karakter objekta.

4. KONSTRUKCIJA

Konstrukcija je zamišljena kao skeletni sistem, fasadni zidovi su debljine 20cm, dok su unutrašnji debljina 10/20cm. Konstruktivni sistem i detalji će detaljno biti razrađeni u glavnom projektu Konstrukcije.

5. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Spoljašnji izgled objekta projektovan je kao jednostavna, svedena 'masa' koja daje moderan izraz, a ujedno prati tradicionalne karakteristike koje odgovaraju klimatskim uslovima.
Objekat spratnosti P projektovan je tako da u potpunosti bude uklopljiv u ambijent u kojem nastaje. Arhitektonska forma je jednostavna i kompaktna i predstavlja racionalno rješenje u pogledu adekvatnog korišćenja razvijenih fasadnih površina. Materijali su tipični za lokalitet (kamen, termofasada u ral-u 9016 / 7035, bijela bravarija bravarija (ulazna vrata u drvo dekoru) i crijep na krovu .

6. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

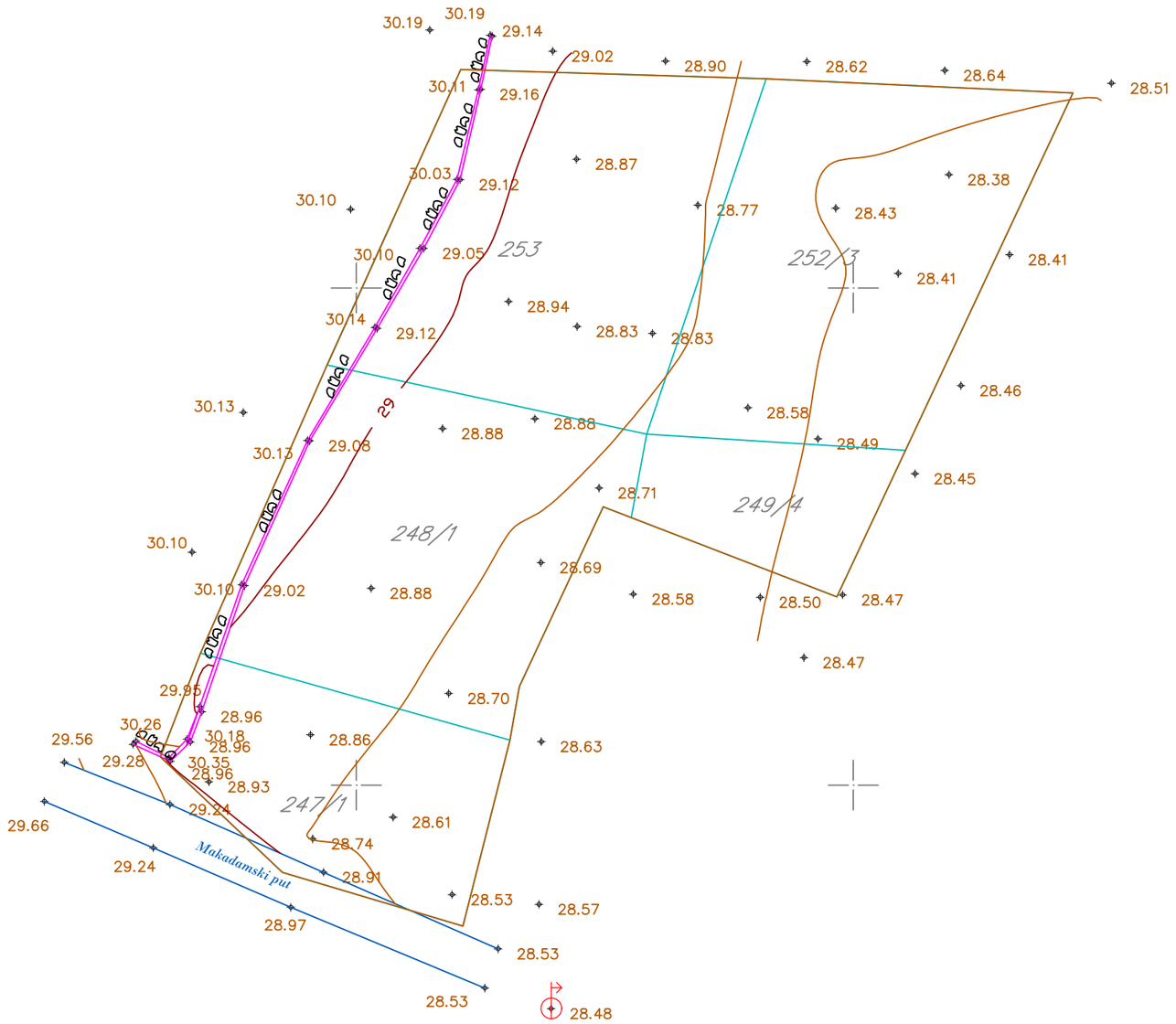
LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE		
	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	**1015m^2**	**1015m^2**
indeks zauzetosti	**0.3**	**0.164**
indeks izgrađenosti	**0.6**	**0.164**
maksimalni BGP	**200m^2**	**167,18m^2**
maksimalna spratnost	**Podrum + dvije nadzemne etaže**	**P (prizemlje)**
procenat zelenila	**minimalno 30% (304.5)m2**	**62.1% (630.2m^2)**

odgovorni projektant:
Nikola Bulatović MSc arh.



3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

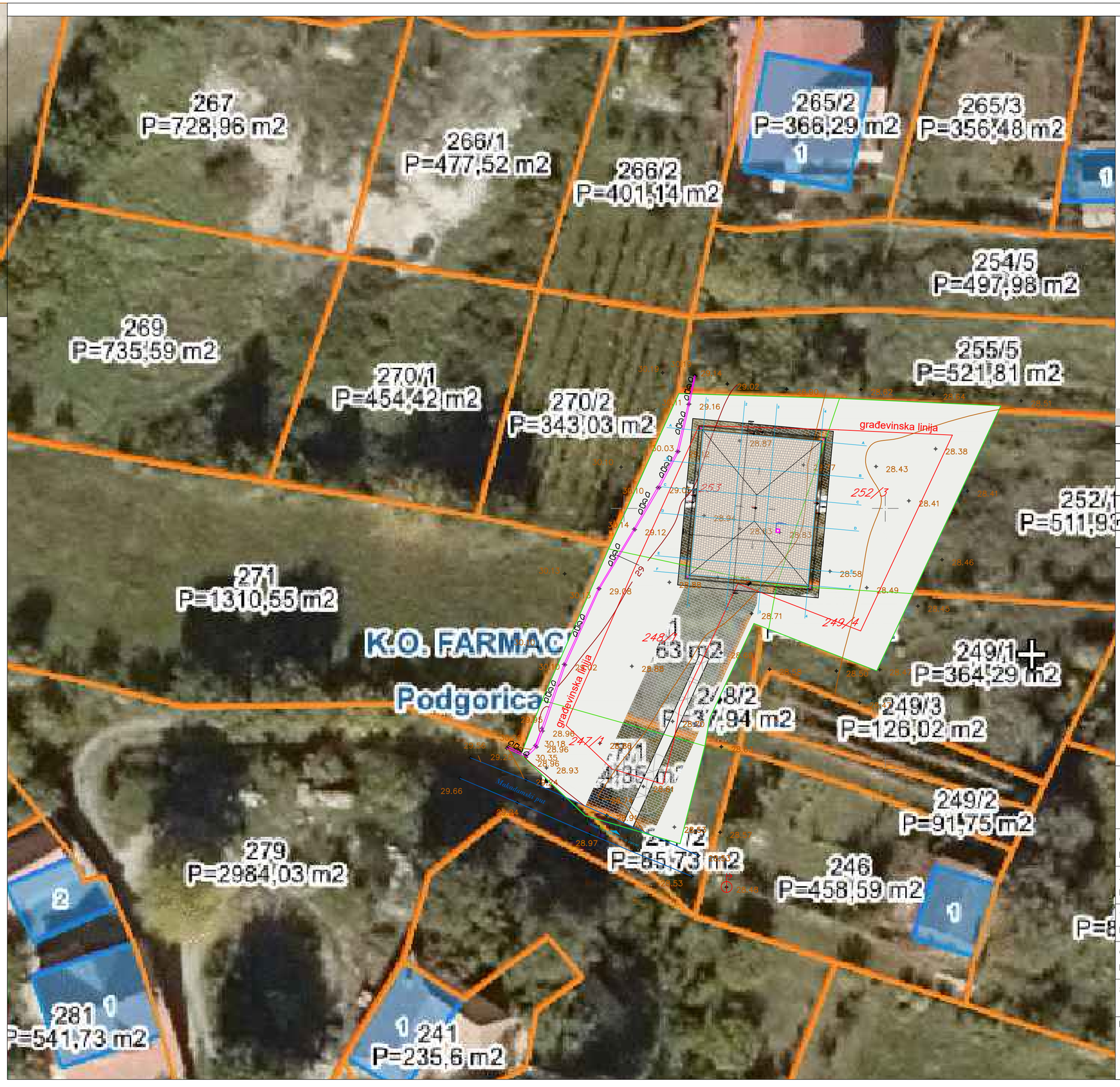
URBI.PRO



L E G E N D A :

- *Makadamski put*
- *Zid od naslaganog kamena*
- *Granica katastarske parcele*
- *253* *Broj katastarske parcele*
- *Drveni elektro stub*

PROJEKTANT "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	Snimio i kartirao: Geo Max Group d.o.o. Licenca br. 01-012/25-3170/3	INVESTITOR: **Popović Gavrilo**
OBJEKAT: **Individualni stambeni objekat**		LOKACIJA: **Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice**
AUTOR PROJEKTA: **Nikola Bulatović MSc arh.**		
VODEĆI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje**
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Arhitektonski projekat** — BR. PRILOGA: **1**
SARADNIK:		PRILOG: **Geodetska podloga** — RAZMJERA: **1:250** — BR. STRANE
DATUM IZRADE I MP: **April 2026.**		DATUM REVIZIJE I MP:





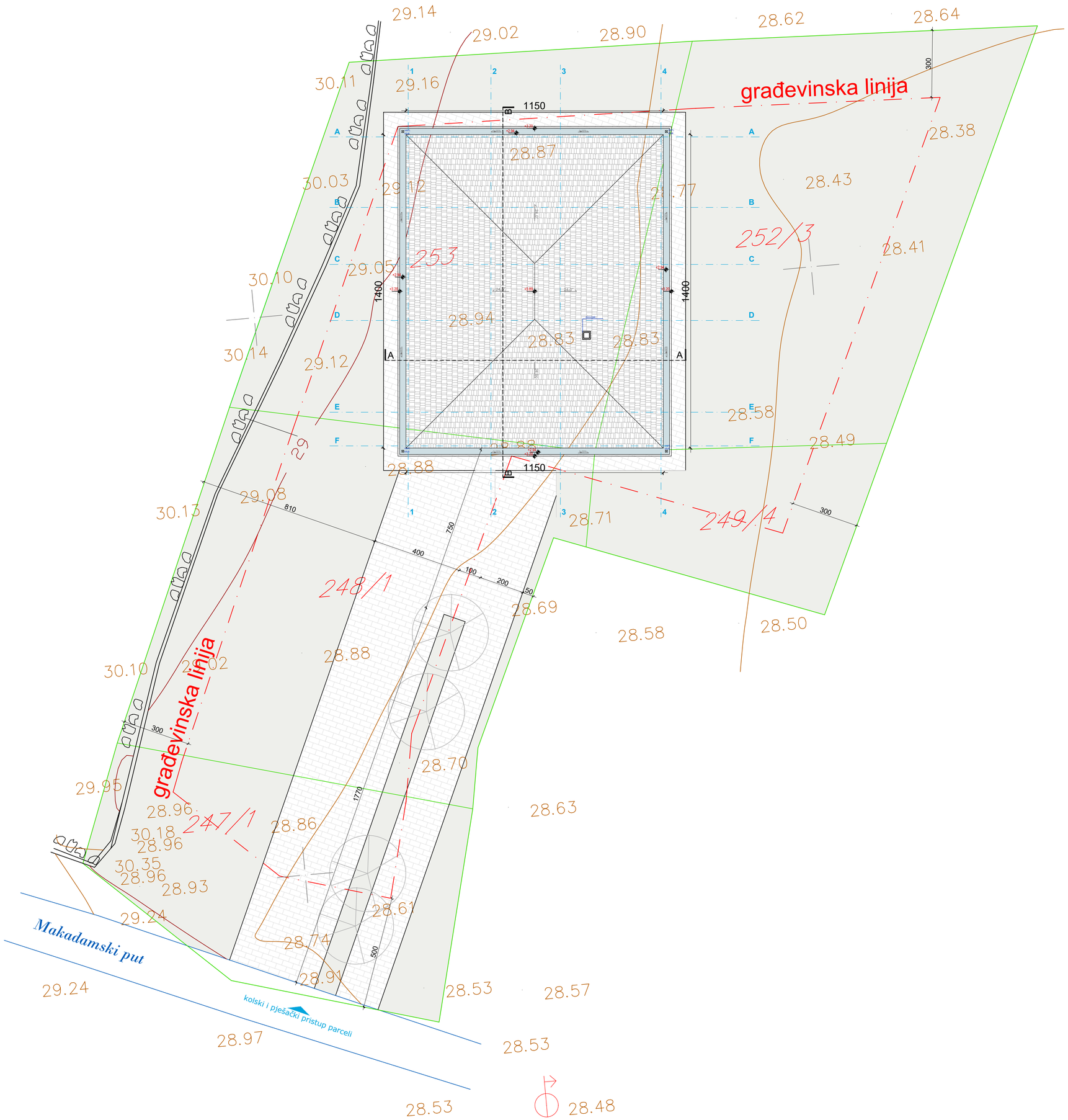
LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	**1015m^2**	**1015m^2**
indeks zauzetosti	**0.3**	**0.164**
indeks izgrađenosti	**0.6**	**0.164**
maksimalni BGP	**200m^2**	**167,18m^2**
maksimalna spratnost	**Podrum + dvije nadzemne etaže**	**P (prizemlje)**
procenat zelenila	**minimalno 30% (304.5)m2**	**62.1% (630.2m^2)**

L E G E N D A :

- *Makadamski put*
- *Zid od naslaganog kamena*
- *Granica katastarske parcele*
- *253 Broj katastarske parcele*
- *Drveni elektro stub*

PROJEKTANT "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	Snimio i kartirao: Geo Max Group d.o.o. Licenca br. 01-012/25-3170/3	INVESTITOR: **Popović Gavrilo**	
OBJEKAT: **Individualni stambeni objekat**		LOKACIJA: **Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice**	
AUTOR PROJEKTA: **Nikola Bulatović MSc arh.**			
VODEĆI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje**	
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Projekat arhitekture objekta**	BR. PRILOGA **2**
SARADNIK:		PRILOG: **Šira situacija**	RAZMJERA: **1:250**
DATUM IZRADE I MP: **Oktobar 2026.**		DATUM REVIZIJE I MP:	



LEGENDA - OZNAKE SA GEODEZIJE

- Makadamski put
- Zid od naslaganog kamena
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- 253 Broj katastarske parcele
- Drveni elektro stub

LEGENDA - OZNAKE

- zelenilo
- popločanje oko objekta (behaton)
- crijep
- horizontalni oluk (ab korito)

LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	**1015m²**	**1015m²**
indeks zauzetosti	**0.3**	**0.164**
indeks izgrađenosti	**0.6**	**0.164**
maksimalni BGP	**200m²**	**167,18m²**
maksimalna spratnost	**Podrum + dvije nadzemne etaže**	**P (prizemlje)**
procenat zelenila	**minimalno 30% (304.5)m2**	**62.1% (630.2m²)**

PROJEKTANT

URBI.PRO

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

Snimio i kartirao:

Geo Max Group d.o.o.
Licenca br. 01-012/25-3170/3

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA: **3**

SARADNIK:

PRILOG: **Uža situacija osnova krova**

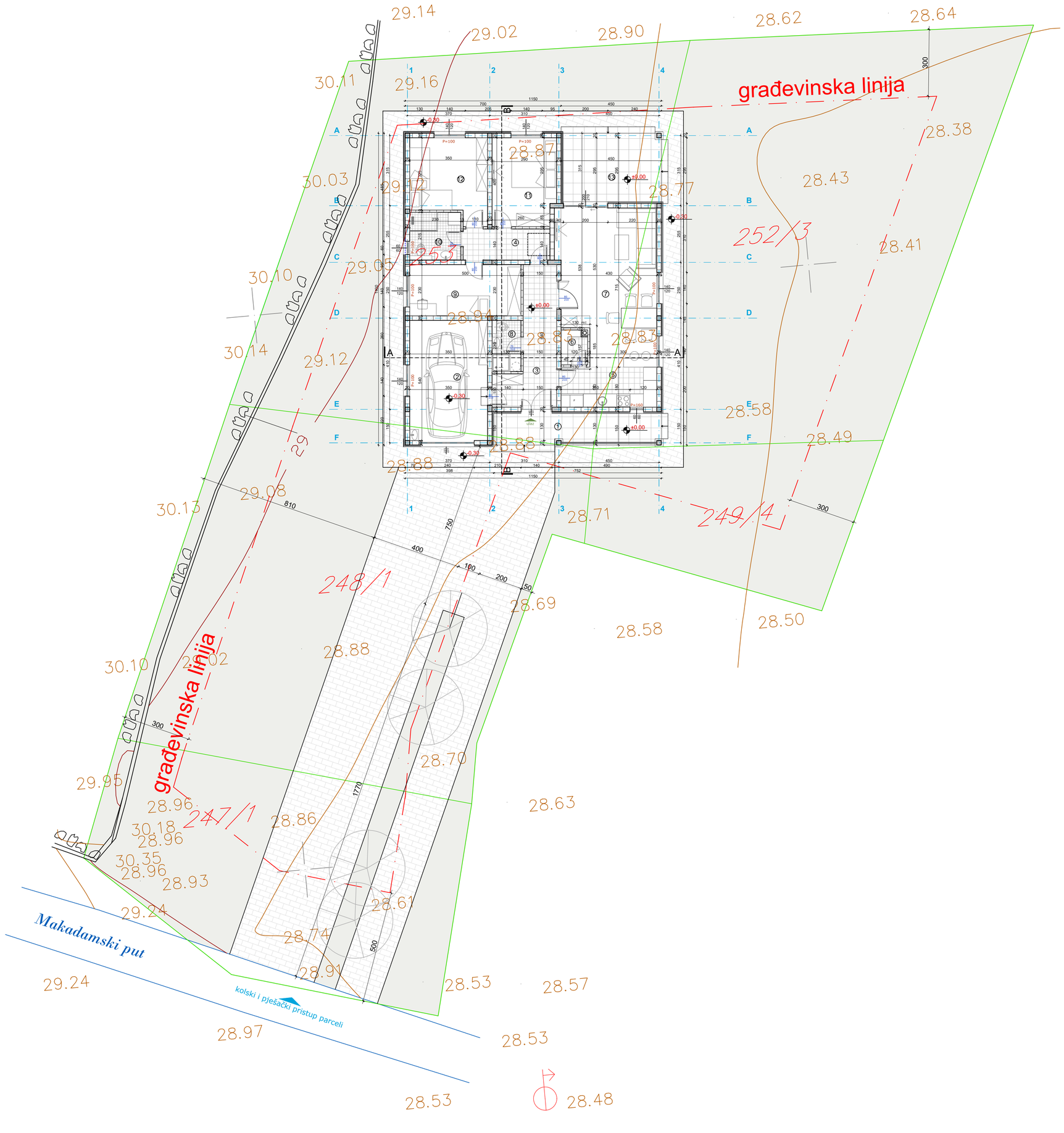
RAZMJERA: **1:100**

BR. STRANE

DATUM IZRADE I MP:

Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:



LEGENDA - OZNAKE SA GEODEZIJE

- Makadamski put
- Zid od naslaganog kamena
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- 253 Broj katastarske parcele
- Drveni elektro stub

LEGENDA - OZNAKE

- zelenilo
- popločanje oko objekta (trotoari)

LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	**1015m²**	**1015m²**
indeks zauzetosti	**0.3**	**0.164**
indeks izgrađenosti	**0.6**	**0.164**
maksimalni BGP	**200m²**	**167,18m²**
maksimalna spratnost	**Podrum + dvije nadzemne etaže**	**P (prizemlje)**
procenat zelenila	**minimalno 30% (304.5)m2**	**62.1% (630.2m²)**

PROJEKTANT

URBI.PRO

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

Snimio i kartirao:

Geo Max Group d.o.o.
Licenca br. 01-012/25-3170/3

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA: **4**

SARADNIK:

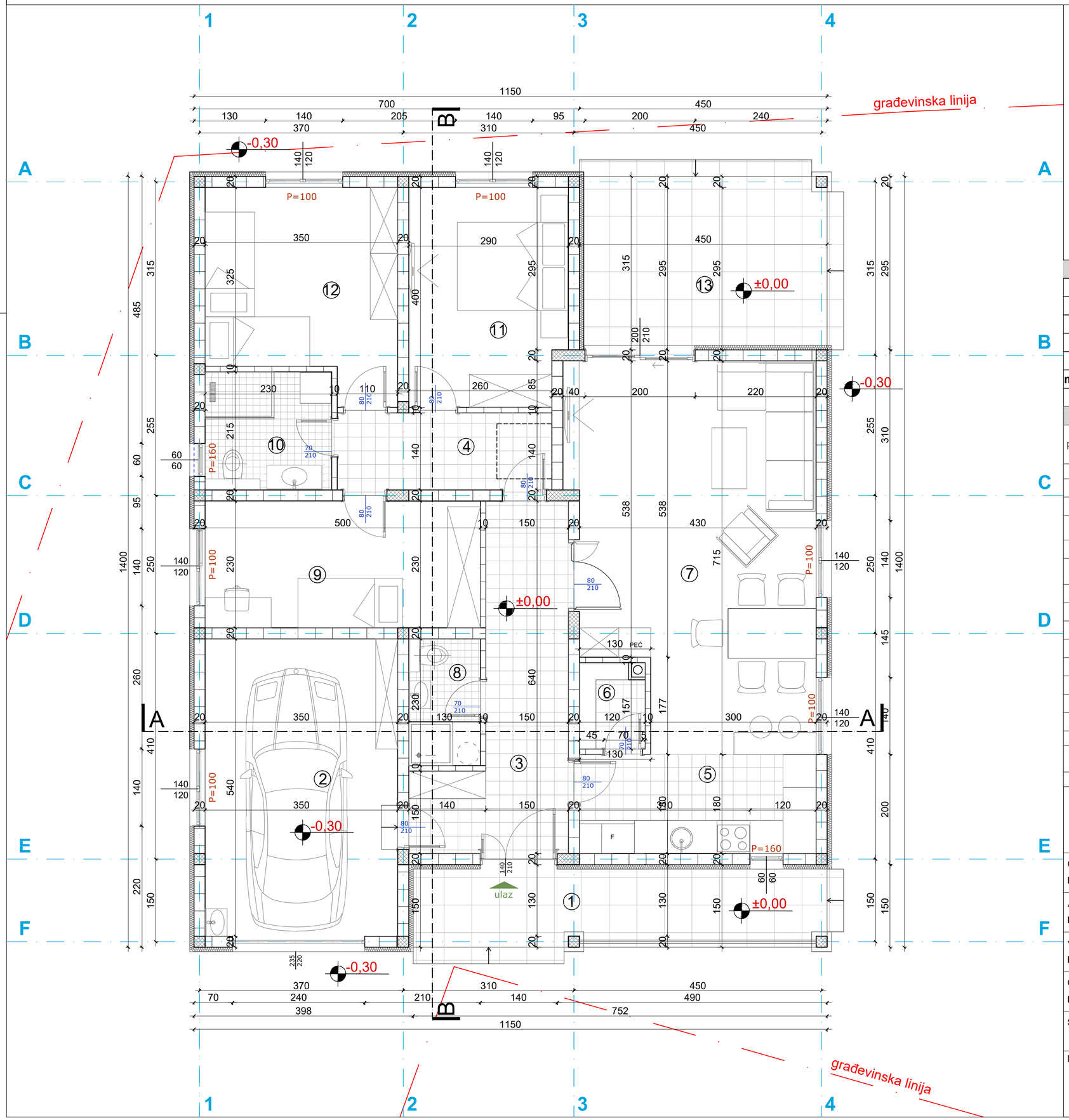
PRILOG: **Uža situacija sa osnovom prizemlja**

RAZMJERA: **1:100**

BR. STRANE

DATUM IZRADE I MP:
Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:



LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	**1015m²**	**1015m²**
indeks zauzetosti	**0.3**	**0.164**
indeks izgrađenosti	**0.6**	**0.164**
maksimalni BGP	**200m²**	**167,18m²**
maksimalna spratnost	**Podrum + dvije nadzemne etaže**	**P (prizemlje)**
procenat zelenila	**minimalno 30% (304.5)m2**	**62.1% (630.2m²)**

LEGENDA PROSTORIJA

br. prostorije	namjena prostorije	površina (m²)	obrada podova, zidova,plafona		
PRIZEMLJE			pod	zid	plafon
1	Ulazni trijem/terasa	10,74	Protivklizna ker.	Bavalit	Bavalit
2	Garaža	19,07	Betonska ploča	Poludisperzija	Poludisperzija
3	Hodnik	12,28	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
4	Hodnik	5,73	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
5	Kuhinja	7,85	Keramika	Keramika do 1,60m	Poludisperzija
6	Ostava	1,81	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
7	Dnevna soba sa trpezarijom	29,51	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
8	Kupatilo	2,99	Keramika	Keramika	Poludisperzija
9	Spavaća soba	11,60	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
10	Kupatilo	4,93	Keramika	Keramika	Poludisperzija
11	Spavaća soba	11,31	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
12	Spavaća soba	12,23	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
13	Terasa	13,88	Protivklizna ker.	Bavalit	Bavalit
NETO POVRSINA		143,93			
BRUTO POVRŠINA-BEZ TERASE I TRIJEMA		142,56			
BRUTO POVRŠINA		167,18			

PROJEKTANT

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

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA: **5**

SARADNIK:

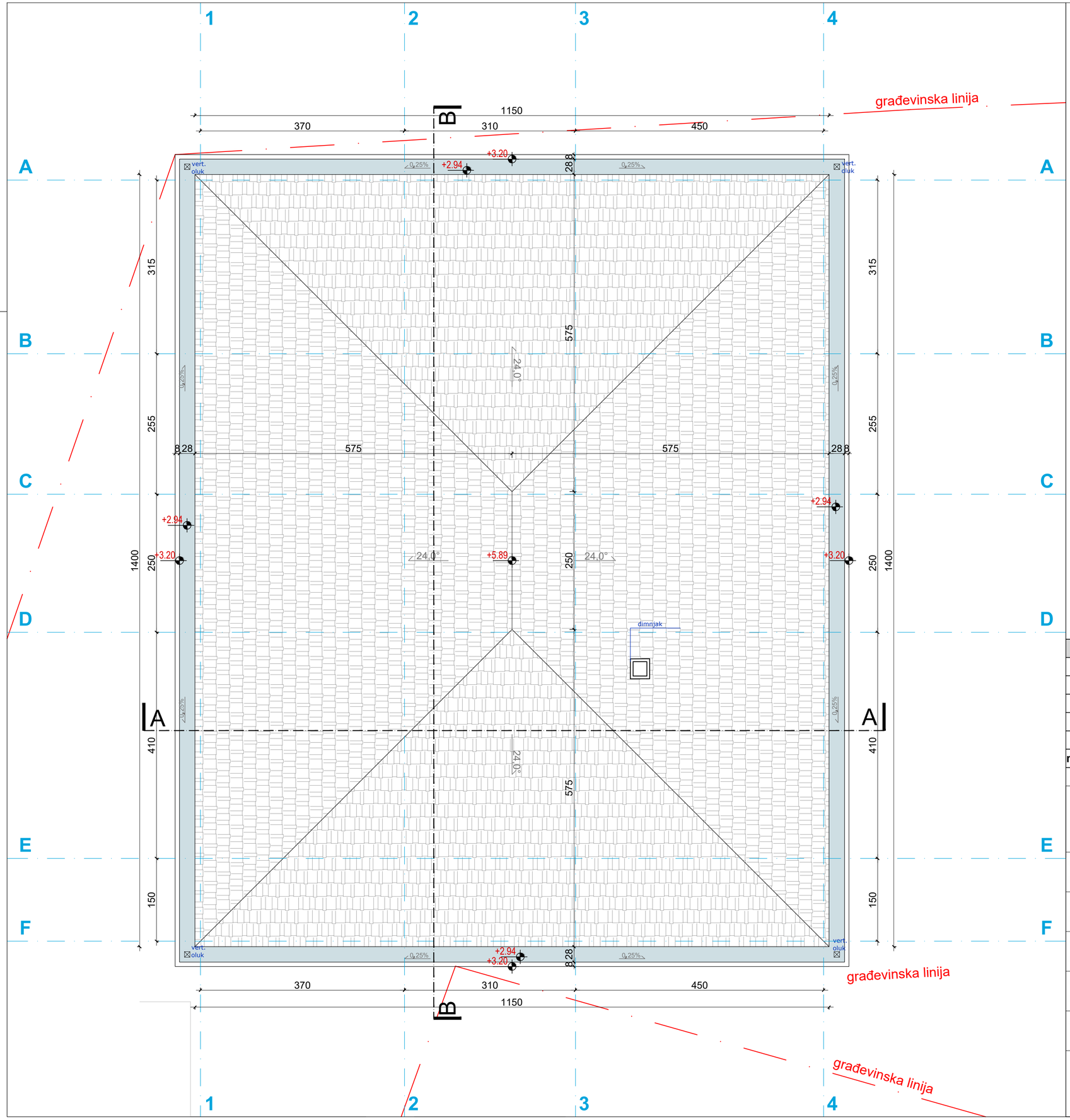
PRILOG: **Osnova prizemlja**

RAZMJERA: **1:50**

BR. STRANE

DATUM IZRADE I MP:
Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:



24,0° nagib krovne ravni

crijep

horizontalni oluk (ab korito)

LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	**1015m²**	**1015m²**
indeks zauzetosti	**0.3**	**0.164**
indeks izgrađenosti	**0.6**	**0.164**
maksimalni BGP	**200m²**	**167,18m²**
maksimalna spratnost	**Podrum + dvije nadzemne etaže**	**P (prizemlje)**
procenat zelenila	**minimalno 30% (304.5)m2**	**62.1% (630.2m²)**

PROJEKTANT

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

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA: **6**

SARADNIK:

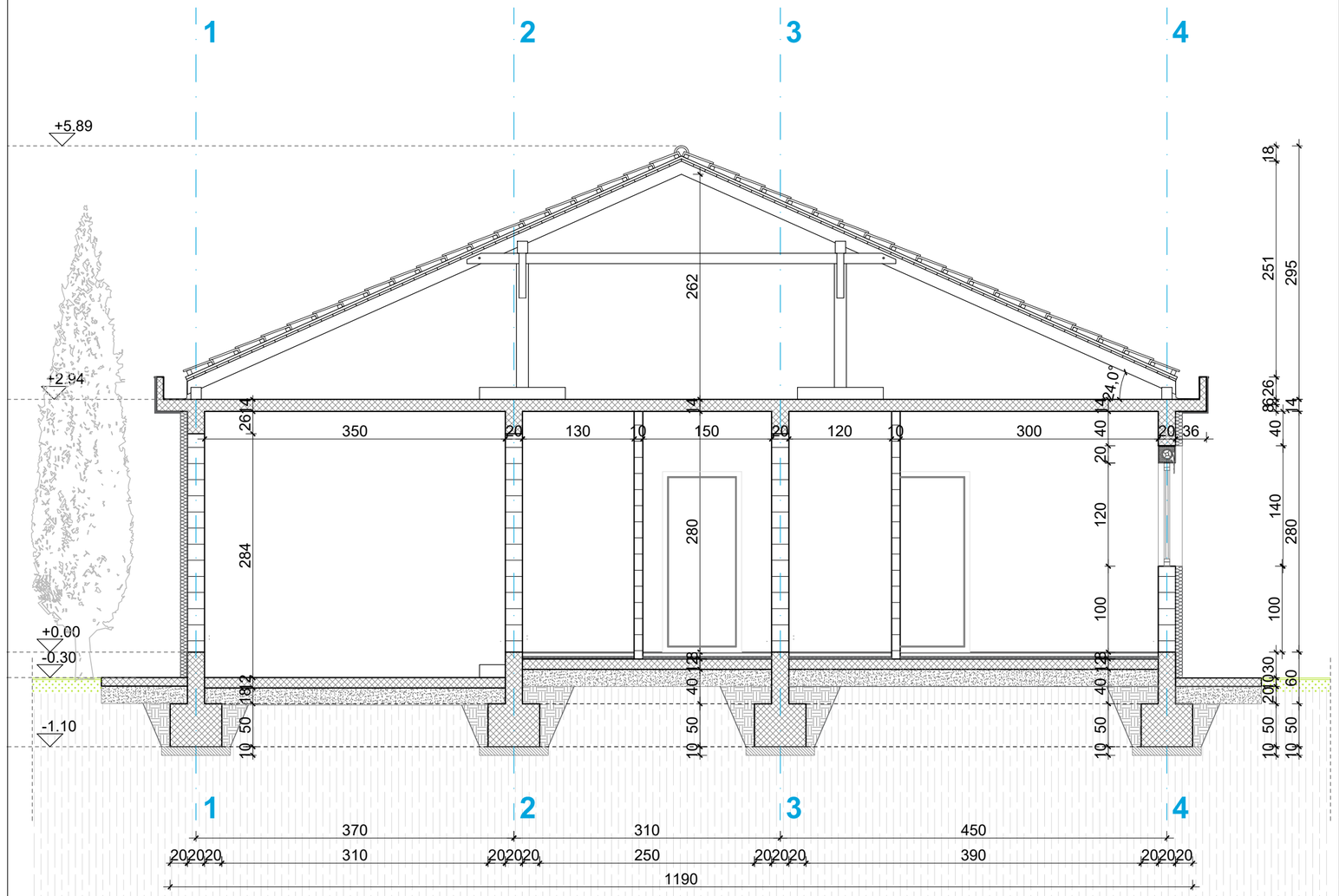
PRILOG: **Osnova krova**

RAZMJERA: **1:50**

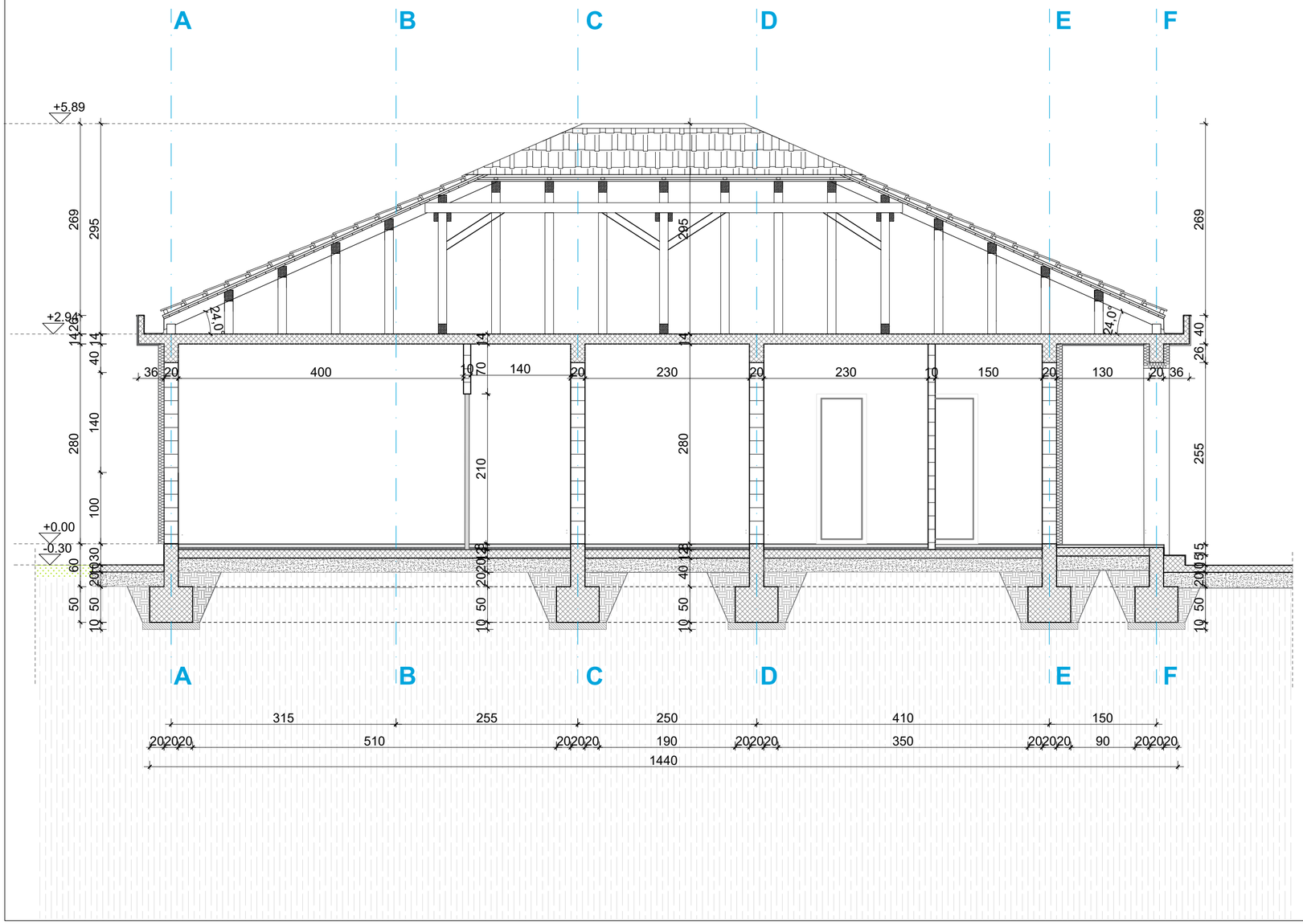
BR. STRANE:

DATUM IZRADE I MP:
Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:

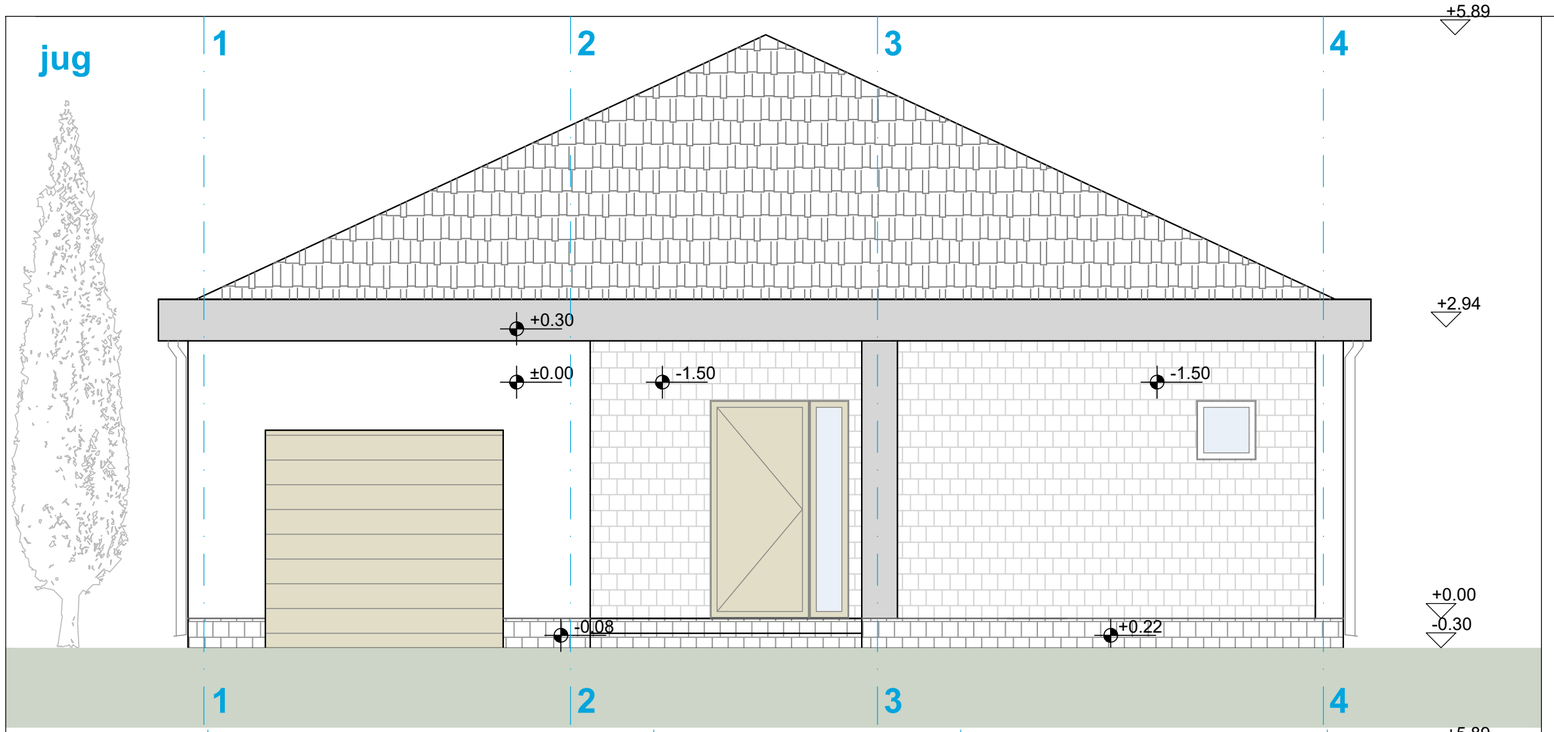


PROJEKTANT "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: **Popović Gavrilo**
OBJEKAT: **Individualni stambeni objekat**		LOKACIJA: **Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice**
AUTOR PROJEKTA: **Nikola Bulatović MSc arh.**		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje**
VODEĆI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**		
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Projekat arhitekture objekta**	BR. PRILOGA **7a**
SARADNIK:	PRILOG: **Presjek A-A**	RAZMJERA: **1:50**
DATUM IZRADE I MP: **Oktobar 2026.**	DATUM REVIZIJE I MP:	

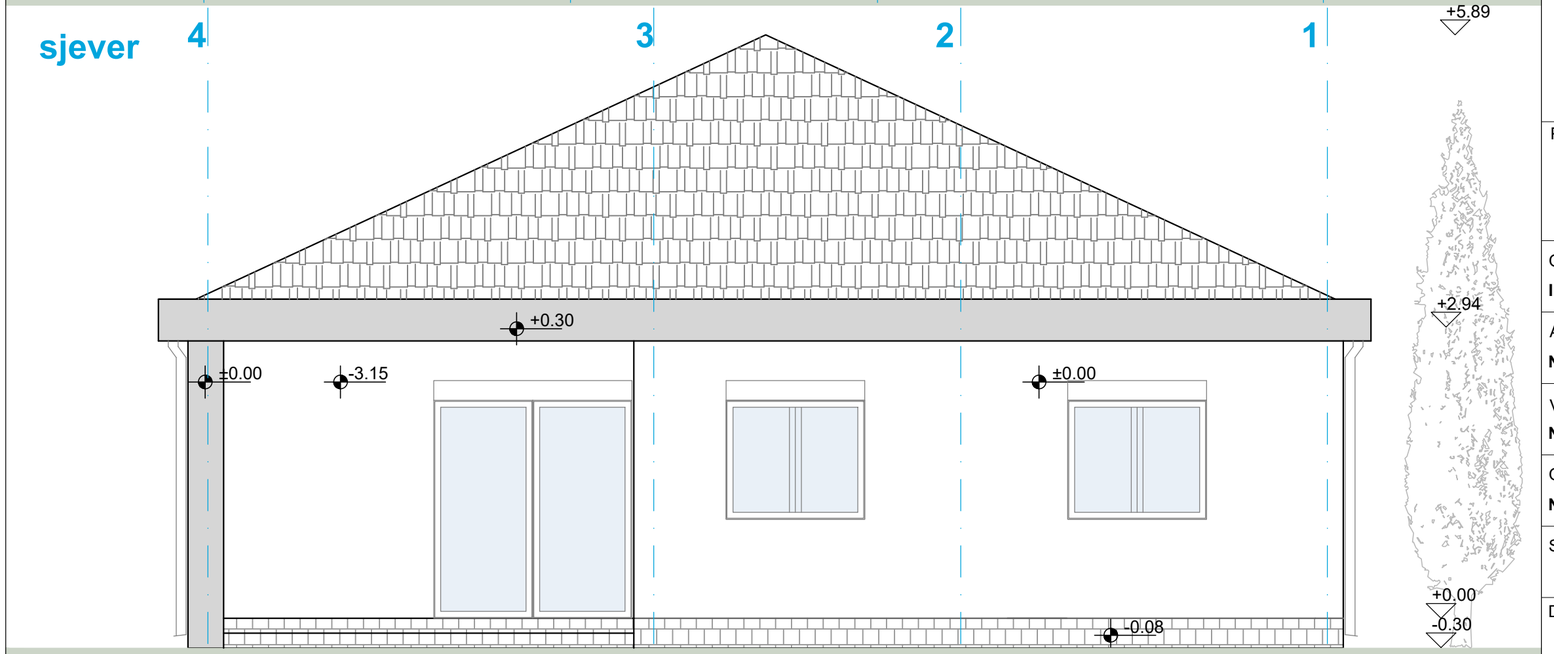


PROJEKTANT "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	INVESTITOR: **Popović Gavrilo**	
OBJEKAT: **Individualni stambeni objekat**	LOKACIJA: **Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice**	
AUTOR PROJEKTA: **Nikola Bulatović MSc arh.**		
VODEĆI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje**	
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Projekat arhitekture objekta**	BR. PRILOGA **7b**
SARADNIK:	PRILOG: **Presjek B-B**	RAZMJERA: **1:50**
DATUM IZRADE I MP: **Oktobar 2026.**	DATUM REVIZIJE I MP:	BR. STRANE

jug



sjever



- crijep
- fasadna obloga - kamen
- fasadni malter RAL 9016
- fasadni malter RAL 7035
- al bravarija - profili drvo dekor
- al bravarija - profili RAL 9016
- dvoslojno staklo

PROJEKTANT

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

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA
8a

SARADNIK:

PRILOG:
Fasade

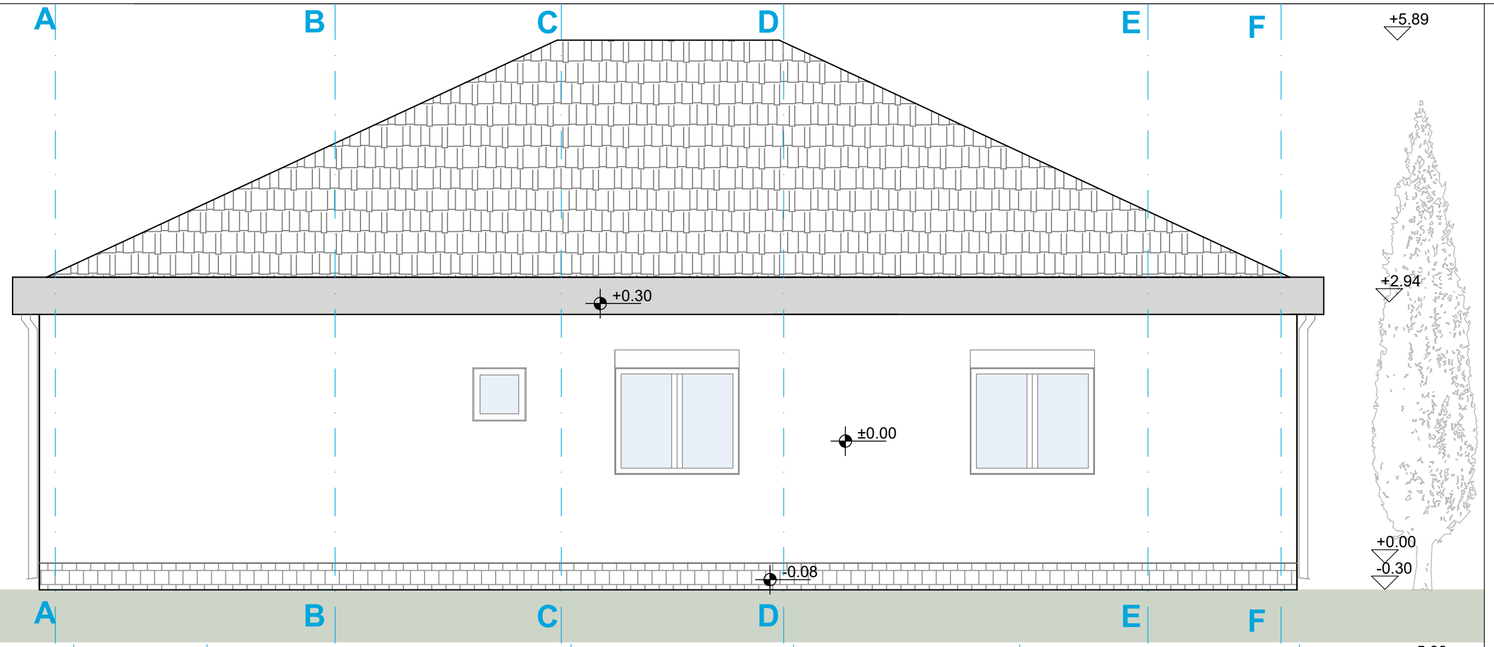
RAZMJERA:
1:50

BR. STRANE

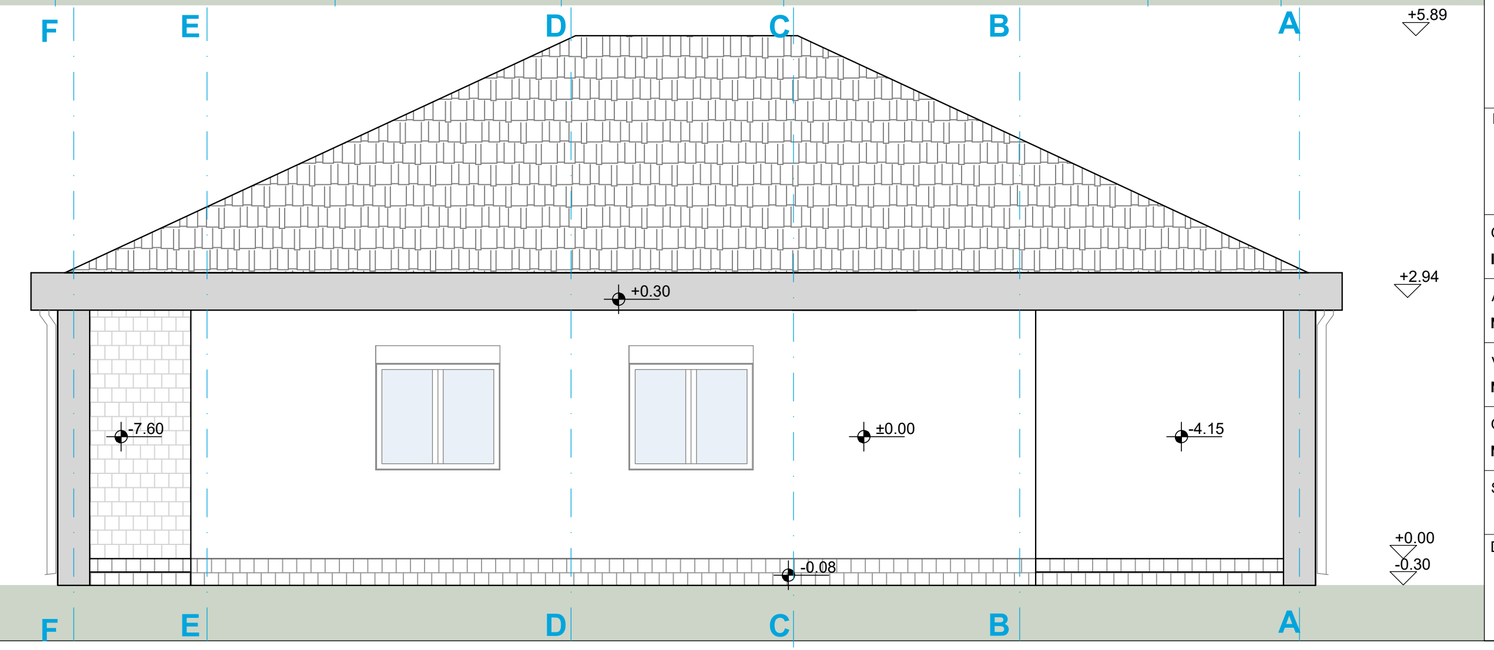
DATUM IZRADE I MP:
Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:

zapad



istok



- crijep
- fasadna obloga - kamen
- fasadni malter RAL 9016
- fasadni malter RAL 7035
- al bravarija - profili drvo dekor
- al bravarija - profili RAL 9016
- dvoslojno staklo

PROJEKTANT URBI.PRO Društvo sa ograničenom odgovornošću Podgorica "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	INVESTITOR: **Popović Gavrilo**
OBJEKAT: **Individualni stambeni objekat**	LOKACIJA: **Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice**
AUTOR PROJEKTA: **Nikola Bulatović MSc arh.**	
VODEĆI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje**
ODGOVORNI PROJEKTANT: **Nikola Bulatović MSc arh.**	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Projekat arhitekture objekta** BR. PRILOGA: **8b**
SARADNIK:	PRILOG: **Fasade** RAZMJERA: **1:50** BR. STRANE
DATUM IZRADE I MP: **Oktobar 2026.**	DATUM REVIZIJE I MP:

3D PRIKAZI

URBI.PRO



PROJEKTANT

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

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA
9a

SARADNIK:

PRILOG:
3d prikazi

RAZMJERA:

BR. STRANE

DATUM IZRADE I MP:

Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:







PROJEKTANT

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

INVESTITOR:
Popović Gavrilo

OBJEKAT:
Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:
Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

AUTOR PROJEKTA:
Nikola Bulatović MSc arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
Projekat arhitekture objekta

BR. PRILOGA
9b

SARADNIK:

PRILOG:
3d prikazi

RAZMJERA:

BR. STRANE

DATUM IZRADE I MP:
Oktobar 2026.

DATUM REVIZIJE I MP: