

# IDEJNO RJEŠENJE

## OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE

**INVESTITOR:**

▶ "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb

**SUINVESTITORI:**

▶ "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb

▶ MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ

## OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

**INVESTITOR:** ▶ "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb

**SUINVESTITORI:** ▶ "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb  
▶ MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ

**OBJEKAT:** OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE

**LOKACIJA:** Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"

**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE

**PROJEKTANT:** NIK COM DOO

**ODGOVORNO LICE:** Vladimir Nikolić

**GLAVNI INŽENJER:** DRAGUTIN MILIČIĆ, Spec.Sci.arh  
Licenca broj: UPI 107/7-28/2

# SADRŽAJ

## IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

### D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
- DOKAZ O SVOJSTVU INVESTITORA – Ugovor o zajedničkoj gradnji
- RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE
- LICENCA PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE
- POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE
- RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA
- IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA
- IZJAVA GEODETSKE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI

### D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

### D3. PROJEKTNI ZADATAK

### D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis

### D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA
2. ŠIRA SITUACIJA
3. SITUACIJA na nivou podzemne garaže
4. SITUACIJA na nivou partera
5. OSNOVA PODZEMNE GARAŽE
6. OSNOVA PRIZEMLJA
7. OSNOVA 1. SPRATA
8. OSNOVA 2. SPRATA
9. OSNOVA 3. SPRATA
10. OSNOVA KROVNE RAVNI
11. PRESJEK 1-1
12. ISTOČNA FASADA
13. ZAPADNA FASADA
14. SJEVERA I JUŽNA FASADA
15. 3D PRIKAZI
16. 3D PRIKAZI
17. 3D PRIKAZI
18. 3D PRIKAZI
19. 3D PRIKAZI INKORPORIRANI U POSTOJEĆE STANJE
20. 3D PRIKAZI INKORPORIRANI U POSTOJEĆE STANJE

# D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

## UGOVOR O PROJEKTOVANJU

## ***Ugovor o projektovanju***

zaključen 02.10.2023. godine između:

1. **“SPECTRUM GROUP” D.O.O. Zeta**, Mahala bb, PIB 03116662 (u daljem tekstu: **Naručilac**), koga zastupa Izvršni direktor Knežević Danko i
2. **“NIK COM” D.O.O. iz Nikšića**, ul. Milana Papića bb, PIB 02369621 (daljem tekstu: **Projektant**), koga zastupa Izvršni direktor Nikolić Vladimir.

### ***Predmet ugovora***

#### **Član 1.**

Zaključenjem ugovora **Naručilac** povjerava **Projektantu**, a **Projektant** prihvata da izradi projektnu dokumentaciju i to:

- Idejni i Glavni projekat objekata višeporodičnog stanovanja (kolektivno stanovanje) na urbanističkim parcelama broj UP 22 (sačinjena od K.P. 3626/2 K.O. Podgorica III) i UP 23 (sačinjena od K.P. 3626/3 K.O. Podgorica III), u zahvatu DUP-a „TITEX“, Podgorica, za faze arhitekture, konstrukcije, vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake i slabe struje, saobraćaja kao i elaborata zaštite od požara.

**Projektant** je dužan da projekat iz stava 1. ovog člana u svemu prilagodi dobijenom izvodu iz urbanističkog plana i aktu o urbanističkim uslovima. **Projektant** se obavezuje da izradi nezavisne tehničke dokumentacije, odnosno posebne projekte za objekat na UP2 i za objekat na UP 23.

### ***Projektna dokumentacija***

#### **Član 2.**

Projektna dokumentacija za nivo glavnog projekta mora da bude izvedena u svemu u skladu sa važećim zakonskim propisima.

### ***Predaja projektnog zadatka***

#### **Član 3.**

**Naručilac** je obavezan da **Projektantu** preda potpisan i ovjeren projektni zadatak i sve druge podatke neophodne za izradu projektne dokumentacije iz člana 1. stav 1. ugovora, u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja ugovora. **Naručilac** je obavezan da izradi i preda **Projektantu** i geodetsku podlogu kao i elaborat o geomehaničkim istraživanjima.

### ***Način izvršavanja ugovorenih poslova***

#### **Član 4.**

**Projektant** je obavezan da:

- a) projektnu dokumentaciju iz člana 2. ugovora izradi u svemu prema pravilima struke;
- b) provjeri ispravnost tehničkih rešenja korišćenih tokom izrade projektne dokumentacije (unutrašnja kontrola);
- c) projektnu dokumentaciju opremi na način koji je propisan za dobijanje odobrenja za izgradnju;

d) u svemu postupi po nalogima Naručioca, kao i nalogima nadležnih organa i organizacija.

Projektant će povjerene poslove obaviti preko svojih zaposlenih, ali je ovlašten da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim ovlaštenim licima.

### ***Ugovorena cijena***

#### **Član 5.**

Ugovorne strane su se saglasile da ugovorena cijena za izvršenje poslova iz člana 1. ugovora bude cijena iz prethodno privaćene ponude.

Ugovorne strane su se sporazumjele da se projekat iz člana 1. ovog Ugovora isplaćuje na sledeći način:

- 25 % avans (nakon potpisivanja ugovora),
- 25 % (nakon dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje),
- 25 % (nakon predaje Glavnog projekta na reviziju),
- 25 % (nakon dobijanja pozitivnog izvještaja revizije)
- U slučaju kašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, Naručilac duguje Projektantu i kamatu od dana padanja u docnju do konačne isplate, po stopi utvrđenoj Zakonom.

### ***Izmjena ugovorene cijene***

#### **Član 6.**

Ugovorne strane su saglasne da pristupe izmjeni ukupno ugovorene cijene iz člana 5. ugovora ako nastupe okolnosti koje zahtijevaju izradu naknadnih ili nepredviđenih projekata.

U slučaju izrade naknadnih ili nepredviđenih projekata ugovorne strane su saglasne da se zaključi ANEX na ovaj Ugovor.

### ***Zadržavanje dijela ugovorene cijene***

#### **Član 7.**

Naručilac ima pravo da prilikom isplate ugovorene cijene iz člana 5. zadrži 10 % od cijene radi otklanjanja nedostataka u projektnoj dokumentaciji iz člana 2. ugovora do postupka okončanja revizije, kao što je i navedeno u načinu plaćanja.

Ako Projektant ne postupi po primjedbama Naručioca, nedostaci će biti otklonjeni na njegov trošak iz sredstava koja je Naručilac zadržao u smislu odredbe prethodnog stava.

### ***Rok početka izrade projektne dokumentacije***

#### **Član 8.**

Projektant je dužan da započne sa izradom projektne dokumentacije iz člana 5. ugovora u roku od 3 (tri) dana od dana prijema projektnog zadatka iz člana 3. stav 1. Ugovora i uplaćenog avansa.

Ako projektant ne započne izradu ugovorene dokumentacije u rokovima iz stava 1. ovog člana, Naručilac će mu ostaviti naknadni primjereni rok za početak radova, koji neće biti duži od 8 (osam) dana.

Ako Projektant ni u naknadnom roku iz stava 2. ovog člana ne započne izradu projektne dokumentacije, Naručilac ima pravo da raskine ugovor i zahtijeva od Projektanta naknadu štete. U slučaju raskida ugovora Projektant je dužan da Naručiocu vrati sredstva primljena po



osnovu avansa, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema pismenog obaveštenja o raskidu ugovora.

U slučaju kašnjenja u vraćanju avansa, Projektant dužuje Naručiocu i kamatu od dana padanja u docnju do konačne isplate, po stopi utvrđenoj Zakonom.

### ***Rokovi za predaju projektne dokumentacije***

#### **Član 9.**

Projektant se obavezuje da projektnu dokumentaciju iz člana 1. ugovora preda Naručiocu u roku od 45 dana od dana zaključenja Ugovora i uplate avansa (Idejno rješenje), odnosno 90 dana od dana dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (Glavni projekat).

Projektnu dokumentaciju iz člana 1. ovog Ugovora Projektant je dužan da Naručiocu preda u 1 (jedan) primjerak, ukoričen u tvrdom povezu tako da se pojedinačne strane projektne dokumentacije ne mogu odvojiti od cjeline .

Pored projektne dokumentacije iz prethodnog stava, Projektant je dužan da Naručiocu preda glavni projekat iz člana 1. ugovora i na CD-u u 7 (sedam) primjeraka u zaštićenoj formi.

### ***Produženje rokova***

#### **Član 10.**

Projektant ima pravo da zahtijeva produženje rokova za izradu projektne dokumentacije iz člana 1. ugovora kada je zbog neispunjenja obaveze Naručioca u dostavljanju podataka ili zbog promijenjenih okolnosti bio spriječen da izradi projektnu dokumentaciju ili njene pojedine djelove.

Ugovorne strane će produženje roka odrediti prema trajanju smetnje.

### ***Pregled projektne dokumentacije***

#### **Član 11.**

Naručilac je obavezan da obezbijedi tehničku kontrolu projektne dokumentacije iz člana 1. ugovora, koju će povjeriti specijalizovanoj organizaciji koja nije učestvovala u izradi dokumentacije.

Naručilac je obavezan da pregleda izrađenu projektnu dokumentaciju iz člana 1. ugovora, da o eventualnim nedostacima bez odlaganja obavijesti Projektanta i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje nedostataka.

Projektant je dužan da postupi po primjedbama Naručioca i otkloni nedostatke u projektnoj dokumentaciji.

Ako Projektant ne otkloni nedostatak do isteka roka iz stava 2. ovog člana, Naručilac može da umanji ugovorenu cijenu iz člana 5. stav 1. ugovora ili da raskine ugovor.

U slučaju iz prethodnog stava, naručilac ima pravo da od Projektanta zahtijeva naknadu štete.





### **Ugovorna kazna**

#### **Član 12.**

Ako Projektant ne izvrši ugovornu obavezu u roku iz člana 10. ugovora, dužan je da Naručiocu plati ugovornu kaznu u iznosu od 1% za svaki dan zakašnjenja, a najviše do 5 % od ukupno ugovorene cijene iz člana 5. ugovora.

### **Autorska prava na projektnoj dokumentaciji**

#### **Član 13.**

Projektant ima autorsko pravo na cjelokupnoj projektnoj dokumentaciji iz člana 1. ugovora. Naručilac nema pravo da projektnu dokumentaciju iz člana 1. ugovora koristi za izgradnju drugih objekata, bez posebne saglasnosti Projektanta i bez zaključenja posebnog ugovora. Naručilac nema pravo da vrši izmjene ili prepravke projektne dokumentacije koja je predmet ugovora, osim u slučajevima i na način uređen ugovorom.

### **Izmjene i dopune ugovora**

#### **Član 14.**

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi.

### **Raskid ugovora u slučaju više sile**

#### **Član 15.**

Ugovor se može raskinuti u slučaju više sile jednostranom izjavom volje ugovornih strana, ako se slučaj više sile na koji se jedna od strana poziva uredno prijavi drugoj strani i na odgovarajući način javnim ispravama dokaže u roku od osam dana od dana kada se slučaj odigrao, sve to ako stanje ili posljedice izazvane višom silom budu trajale više od 3 (tri) meseca od dana nastanka.

Kao slučaj više sile smatraju se događaji koji su se javili posle zaključenja ugovora i koji neizostavno ispunjavaju dva uslova:

- a) da sprečavaju izvršenje ugovora;
- b) da spriječena strana nije mogla svojom voljom uticati na taj događaj, odnosno da pojavu ovog događaja nije izazvala niti je njegovu pojavu mogla razumno predvidjeti.

### **Sprovođenje ugovora**

#### **Član 16.**

Ugovorne strane su saglasne da se o sprovođenju ugovora staraju njihovi ovlašćeni predstavnici, i to:

- a) Knežević Danko, u ime Naručioca;
- b) Nikolić Vladimir, u ime Projektanta.

### **Rješavanje sporova**

#### **Član 17.**

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rješavaju sporazumno, a ako to ne bude moguće, prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.



### **Stupanje na snagu ugovora**

#### **Član 18.**

Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja od strane Naručioca i Projektanta.

### **Broj primjeraka ugovora**

#### **Član 19.**

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) za Naručioca i 2 (dva) za Projektanta.

Svaki uredno potpisan i ovjeren primjerak ugovora predstavlja original i proizvodi jednako pravno dejstvo.


#### **NARUČILAC**

**„SPECTRUM GROUP“ D.O.O. ZETA  
KNEŽEVIĆ DANKO**



#### **PROJEKTANT**

**„NIK COM“ D.O.O. NIKŠIĆ  
NIKOLIĆ VLADIMIR**



## **DOKAZ O SVOJSTVU INVESTITORA**

- ⋮ Ugovor o zajedničkoj gradnji

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

"SPECTRUM GROUP" DOO

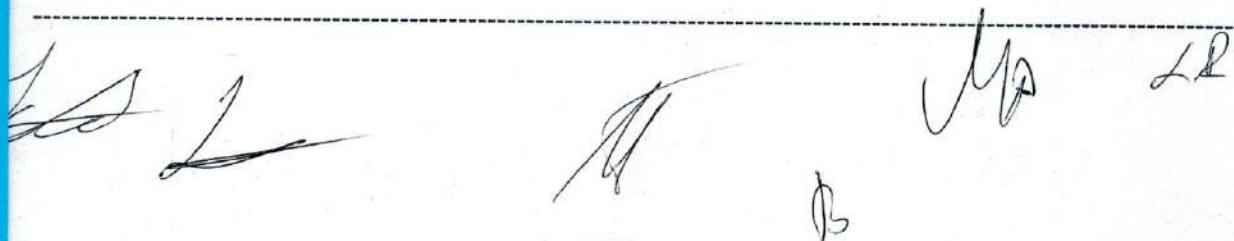
Broj 027/2023  
Podgorica, 09.08.2023 god.

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

Dana 09.08.2023. godine, u 13:00 časova, preda mnom dolje potpisanim Notarom Vladanom Bekanom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Slobode broj 47, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta mješovite namjene**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. U ime i za račun društva sa ograničenom odgovornošću "HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO Podgorica, matični broj/PIB: 03279464, sa adresom sjedišta i adresom za prijem službene pošte u Podgorici, Ulica Slovačka bb, kancelarija računovodstvene agencije „Šćekić & Partners“, izvršni direktor Lazo Pejović, JMB: 1706985210016, rođen dana 17.06.1985. godine, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj P127679M, izdat od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 18.06.2020. godine, sa rokom važenja do 18.06.2030. godine, u čije sam se ovlaštenje za zastupanje uvjerio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50902108, od dana 09.08.2023. godine, (u daljem tekstu: **Suinvestitor I**),-----
2. Milija Pavličić, od oca Slavka, JMB: 0803994210012, rođen u Podgorici, dana 08.03.1994. godine, sa prebivalištem u Podgorici, na adresi Bulevar Stanka Radonjića broj 47, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 779495527, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 19.04.2018. godine, sa rokom važenja do 19.04.2028. godine, po kazivanju privatnik, oženjen,-----
3. Lola Ružić, od oca Rajka, JMB: 1108987287984, rođena u Bijelom Polju, dana 11.08.1987. godine, sa prebivalištem u Podgorici, na adresi Ulica Kralja Nikole bb, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj IGA319171, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 12.07.2022. godine, sa rokom važenja do 12.07.2032. godine, po kazivanju ekponomitsa, razvedena, (u daljem tekstu: zajedno oznaleni kao **Suinvestitor II**), i-----
4. U ime i za račun društva sa ograničenom odgovornošću "SPECTRUM GROUP" DOO Zeta, matični broj/PIB: 03116662, sa adresom sjedišta i adresom za prijem službene pošte u Zeti, Mahala bb, izvršni direktor Danko Knežević, JMB: 2405992213008, rođen dana 24.05.1992. godine, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 303892046, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 09.04.2019. godine, sa rokom važenja do 09.04.2029. godine, u čije sam se ovlaštenje za zastupanje uvjerio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50780039, od dana 09.08.2023. godine, (u daljem tekstu: **Suinvestitor III**).-----

U daljem tekstu zajednički naziv za Suinvestitora I, Suinvestitora II i Suinvestitora III je ugovorne strane.-----



Notar vrši uvid u sljedeću dokumentaciju u originalu i štampanoj formi i istu prilaže izvorniku:-----

1. List nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.08.2023. godine;-----
2. Urbanističko tehnički uslovi, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorice, Broj: D 08-332/21-323/1, dana 24.03.2021. godine;-----
3. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50902108, od dana 09.08.2023. godine;-----
4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50780039, od dana 09.08.2023. godine.-----

**Prethodne napomene**-----

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranka izjavljuje da je saglasna da se njeni lični podaci iz identifikacione isprave mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da je saglasna da Notar sačini kopiju njeneg identifikacione isprave i istu čuva u arhivi uz izvornik.-----

Notar je uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50902108, od dana 09.08.2023. godine, utvrdio da je Lazo Pejović jedan od osnivača, i izvršni direktor sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog društva "HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO Podgorica.----  
Lazo Pejović izjavljuje da nije došlo do promjene u njenim ovlaštenjima za zastupanje privrednog društva "HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO Podgorica te da je ovlašćena zaključiti ovaj Ugovor u ime i za račun Suinvestitora I.-----

Notar je uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50780039, od dana 09.08.2023. godine, utvrdio da je Danko Knežević jedini osnivač, izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog društva "SPECTRUM GROUP" DOO Zeta.----  
Danko Knežević izjavljuje da nije došlo do promjene u njenim ovlaštenjima za zastupanje privrednog društva "SPECTRUM GROUP" DOO Zeta te da je ovlašćena zaključiti ovaj Ugovor u ime i za račun Suinvestitora III.-----

Notar je uvidom u List nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.08.2023. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnim katastarskim parcelama upisan Suinvestitor I privredno društvo "HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO Podgorica, te da u istom ne postoje upisani tereti i ograničenja, ali da postoji upisan aktivni zahtjev za upis hipoteke n akatastarskoj parceli 3626/3, zaveden pod brojem 101-919/21-16121 UP, iz 2021. godine.-----

Suinvestitor I izjavljuje da je izbrisana hipoteka sa predmetne nekretnine, ali da je greškom katastra ostao da egzistira aktivni zahtjev u evidenciji katastra.-----

Notar je uvidom u Urbanističko tehničke uslove, izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorice, Broj: D 08-332/21-323/1, dana 24.03.2021. godine, utvrdio de je predviđena gradnja objekta mješovite namjene spratnosti P+3, uz izgradnju podzemnih etaža u vidu suterena i









garaža, ukupne bruto građevinske površine 1.263 m<sup>2</sup> na urbanističkoj parceli broj UP 22 DUP-a "Titek" koju čini katastarska parcela broj 3626/2 iz Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III.-----

Takođe, predmet Ugovora je i katastrska parcela broj 3626/3, KO Podgorica III, za koju u ovom momentu ugovorne strane ne posjeduju Urbanističko tehničke uslove.-----

Ugovorne strane izjavljuju da su dogovorile da se na predmetnoj katastarskoj parceli koja čini predmetnu urbanističku parcelu koja je u vlasništvu Suinvestitora I, u skladu sa predviđenim planovima, izdatim dozvolama i odobrenjima nadležnih organa, izgradi objekat mješovite namjene koji će finansirati i graditi Suinvestitor III, te su u tom pravcu odlučile zaključiti ovaj Ugovor kojim će se predvidjeti raspodjela budućih nepokretnosti.-----

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

Prisutne stranke, nakon što je Notar ispitao njihovu pravu volju, na osnovu predočenog činjeničnog stanja i predočene dokumentacije i nakon što im je objasnio sve pravne mogućnosti za zaštitu njihovih interesa, nakon što ih je upozorio na pravni domet ovog pravnog posla, a posebno ukazao na pravne rizike vezane za zaključenje ovog Ugovora, saglasno izjavljuju da su voljne da pristupe sačinjavanju ovog notarskog zapisa.-----

## -----UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE-----

### ČLAN 1 UVODNI DIO-----

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u prezentovani List nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, koji su mi stranke prezentovale u originalu i koji im je pročitano, te koji se kao takav prilažu izvorniku, Notar je utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnim nepokretnostima upisan Suinvestitor I, i to na:-----

katastarskoj parceli broj 3626, podbroj 2, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 631 m<sup>2</sup>,-----

katastarskoj parceli broj 3626, podbroj 3, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 600 m<sup>2</sup>.-----

### ČLAN 2 PREDMET-----

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana na izgradnji objekta mješovite namjene po principu zajedničkog ulaganja, na katastarskim parcelama opisanim u Članu 1 ovog Ugovora.

Katastarska parcela 3626/2, bliže opisana u Članu 1, čini urbanističku parcelu UP 22 u zahvatu DUP-a "Titex" u Podgorici i na njoj se u skladu idejnim rješenjem arhitekta, a kasnije glavnim projektom i neophodnim dozvolama i odobrenjima nadležnih organa ima **izgraditi objekat mješovite namjene, spratnosti P+3, uz izgradnju podzemnih etaža u vidu suterena i garaža, ukupne bruto građevinske površine 1.263 m<sup>2</sup>.**

Takođe, predmet Ugovora je i katastrska parcela broj 3626/3, KO Podgorica III, za koju u ovom momentu ugovorne strane ne posjeduju Urbanističko tehničke uslove.

Navedeni objekat se ima izgraditi u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima i budućoj odobrenoj projektnoj dokumentaciji i dozvoli za gradnju ili odobrenju za građenje i prijavom građenja koju će nadležni organi izdati na ime Suinvestitora III.

### ČLAN 3 VRIJEDNOST INVESTICIJE

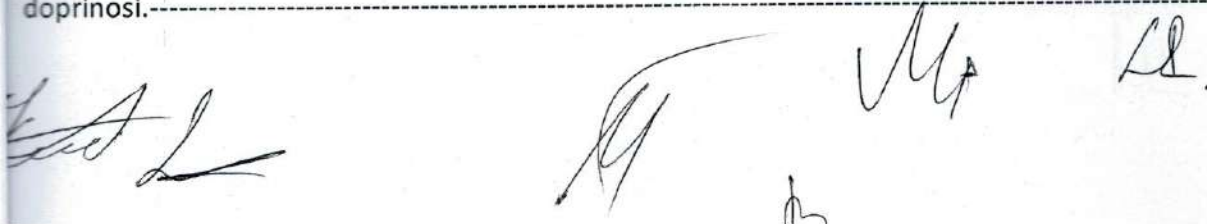
Ugovorne strane su saglasne da vrijednost zajedničkog ulaganja radi izgradnje predmetnih objekata iz Člana 2 ovog Ugovora iznosi ukupno 1.000.000,00 € (jedan milion) EUR-a.

### ČLAN 4 PRAVA I OBAVEZE VLASNIKA ZEMLJIŠTA-SUINVESTITORA I

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I, ulaže u zajedničku izgradnju objekata iz Člana 1 ovog Ugovora isključivo nepokretnost, odnosno pravo svojine na nepokretnosti označeninoj kao **katastarska parcela broj 3626, podbroj 2, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 631 m<sup>2</sup>, katastarska parcela broj 3626, podbroj 3, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 600 m<sup>2</sup>**, iz Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, koja čini urbanističku parcelu broj UP 22, DUP "Titex" u Podgorici na kojima je planirana izgradnja objekta mješovite namjene, i prenose na Suinvestitora III pravo građenja na predmetnom zemljištu i obavezuju se da nakon izgradnje objekata i kada se steknu uslovi za uknjižbu objekata i prava svojine na posebnim djelovima objekata sa Suinvestitorom II i Suinvestitorom III izvrše diobu nepokretnosti stečenih građenjem.

Ugovorne strane konstatuju da je Suinvestitor I prije zaključenja ovog Ugovora, Suinvestitoru III predao neophodnu dokumentaciju kao što su list nepokretnosti, kopija katastarskog plana za predmetno zemljište i urbanističko-tehničke uslove.

Suinvestitor I garantuje Suinvestitoru III za sve pravne nedostatke na predmetnoj nepokretnosti-zemljištu, a naročito da na predmetnim nepokretnostima ima svojinsko pravo, tj. isključivo pravo svojine i raspolaganja, da na nepokretnostima treća lica ne polažu bilo koje stvarno ili obligaciono pravo, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.



Suinvestitor I garantuje Suinvestitoru III da predmetne nepokretnosti nisu predmet ugovora o zakupu, da se oko predmetnih nepokretnosti ne vodi sudski spor, ili bilo kakav besteretni pravni posao, koji bi mogao ograničiti njegova prava po ovom Ugovoru.

Suinvestitor I se obavezuje da za vrijeme izgradnje objekta ne može otuđiti ili opteretiti predmetne nepokretnosti-zemljište, bez saglasnosti Suinvestitora III, a o čemu su ugovorne strane saglasne da se nakon zaključenog ugovora, u „G“ listu Lista nepokretnosti, kod nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Podgorica, izvrši upis zabilježbe Ugovora o zajedničkoj izgradnji na predmetnom zemljištu, u korist ugovornih strana, u skladu sa odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, kako bi Suinvestitor III stekao pravo i mogućnost da kod nadležnog organa realizuje izradu tehničke dokumentacije (idejnog i glavnog projekta), pribavljanje dozvole za gradnju, odnosno odobrenja za građenje i prijave građenja i mogućnost pokretanja i vođenja postupaka pred nadležnim organima, organizacijama i javnim preduzećima, a u vezi izgradnje budućeg objekta preciziranog ovim Ugovorom.

#### ČLAN 5 PRAVA I OBAVEZE SUINVESTITORA III

Suinvestitor III se obavezuje da na ime ulaganja u zajedničku izgradnju uloži finansijska sredstva, finansira, organizuje i izvede izgradnju objekta mješovite namjene bliže opisanog u Članu 2 Ugovora, po sistemu ključ u ruke, a naročito da:

finansira i pribavi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih organa, uključujući i glavni projekat i drugu potrebnu tehničku dokumentaciju, dozvolu za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijavu građenja, kao i svu drugu dokumentaciju potrebnu za izradnju predmetnog objekta, kao i da finansira troškove uređenja građevinskog zemljišta (naknada za komunalno opremanje objekta),

pripremi parcelu za izvođenje radova,

da obezbijedi stručni nadzor radi kontrole izvođača radova prilikom izgradnje objekta,

finansira i izvrši uređenje parking prostora i hortikulture katastarske parcele, odnosno njoj odgovarajuće urbanističke parcele,

finansira troškove priključenja objekta na primarnu infrastrukturu (priključenje na električnu energiju, vodu, priključenje na telefonsku mrežu, kablovsku televiziju i internet konekciju),

da nakon završetka objekta obezbijedi o svom trošku da se izvrši tehnički prijem objekata i pribavi odobrenje za upotrebu objekta kao i da finansira troškove geodetskog snimanja, razrade-etažiranja i izvrši uknjižbu novoizgrađenog objekta u katastarski operat,

da snosi troškove svih poreza i dažbina, kao i ostale troškove u vezi realizacije ovog Ugovora.

Suinvestitor III se obavezuje da će prilikom adaptacije i završetka svih potrebnih radova na zgradi, građevinske i građevinsko zanatske radove izvoditi po važećim standardima i propisima, prema odobrenom projektu, stručno i kvalitetno, obezbijediti neophodne ateste, garancije i uputstva za materijale i opremu koji budu ugrađivani, kao i da na sebe preuzme izvršavanje svih obaveza koje se podrazumjevaju i čine sastavni dio ovog Ugovora o zajedničkom ulaganju i izgradnji objekta mješovite



namjene.-----  
 Ugovorne strane su saglasne da sva buduća dokumentacija vezana za izgradnju objekata iz ovog Ugovora, a naročito uključujući dozvolu za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijava građenja glasi na ime Suinvestitora III.-----

Ugovorne strane su saglasne da vođenje svih poslova po ovom Ugovoru, od početka do kraja ugovorenog posla, kao i same gradnje objekata, posebno nabavka materijala, angažovanje neophodne radne snage, zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju i odnose sa svim izvođačima i kooperantima, predstavljaju isključivo pravo i obavezu Suinvestitora III.-----

Suinvestitor III se obavezuje da će obezbijediti da se građevinski i građevinsko-zanatski radovi izvode po važećim standardima i propisima, u svemu prema odobrenom glavnom projektu, stručno i kvalitetno, da obezbijedi neophodne ateste, garancije i uputstva za materijale i opremu koji budu ugrađivani i da na sebe preuzme izvršavanje svih obaveza koje se, na osnovu ovog Ugovora, odnosno izgradnje planiranih objekata, mogu pojaviti prema nadležnim državnim organima, pravnim i fizičkim licima.-----

Suinvestitor III je obavezan da sa izvođačima ugovori standardne garantne rokove za izvedene radove, te da obezbijedi da izvođač radova uredno vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu, i u svemu postupaju saglasno relevantnim propisima.-----

Suinvestitor III nije ovlašćen da vrši izmjene ili da odstupa od glavnog projekta za koji je izdata dozvola za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijava građenja bez prethodne pisane saglasnosti Suinvestitora I, ukoliko bi te izmjene projekta ili odstupanja od projekta štetile interesima istog i uticale na kvalitet gradnje.-----

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I nema pravo da ometa ili prekida gradnju ako se radovi na izgradnji objekata izvode u skladu sa odobrenim glavnim projektom, niti da zahtijevaju da se prilikom izgradnje vrše izmjene glavnog projekta u pogledu površine, rasporeda prostorija u nekretninama ili drugim bitnim elementima.-----

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I ima pravo da ukaže Suinvestitoru III na eventualne greške i nepravilnosti u izvođenju radova, a Suinvestitor III se obavezuje da o datoj primjedbi, ukoliko je opravdana, obavijesti izvođača radova i naloži mu otklanjanje tih nepravilnosti.-----

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I, ne odgovara za obaveze koje bi prije početka izgradnje u toku izgradnje ili po završetku izgradnje predmetnog objekta preuzeo Suinvestitor III prema trećim licima, niti pak za štete koje bi Suinvestitor III odnosno izvođač radova koga je on angažovao za građenje objekata prouzrokovao trećim licima prije, u toku ili nakon završetka predmetnog objekta.-----

Ugovorne strane su saglasne da ako u toku izgradnje dođe do odstupanja u odnosu na urbanističko-tehničke uslove, DUP ili građevinsku dozvolu, odnosno odobrenje za građenje i prijavu građenja, vlasnik zemljišta-Suinvestitor I ne može imati nikakve prekršajne ili druge odgovornosti i sve eventualne naknade po osnovu prekršajnih kazni i naknada za izgradnju građevinskog zemljišta snosiće Suinvestitor III.-----





ČLAN 6 DIOBA

Ugovorne strane su izvršile podjelu nekretnina na sljedeći način:

Suinvestitoru I privrednom društvu "HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO Podgorica imaju pripasti u svojину nekretnine u iznosu od 18 % (osamanest procenata) ukupne neto površine predviđene kvadrature novoizgrađenog objekta mješovite namjene spratnosti P+3, uz izgradnju podzemnih etaža u vidu suterena i garaža, ukupne bruto građevinske površine 1.263 m<sup>2</sup> na urbanističkoj parceli broj UP 22 DUP-a "Titeks" u Podgorici koju čini katastarska parcela broj 3626/2 iz Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III;

Suinvestitoru II Miliji Pavličiću i Loli Ružič imaju pripasti u svojinu nekretnine u iznosu od 1 % (jedan procenat) ukupne neto površine predviđene kvadrature novoizgrađenog objekta mješovite namjene spratnosti P+3, uz izgradnju podzemnih etaža u vidu suterena i garaža, ukupne bruto građevinske površine 1.263 m<sup>2</sup> na urbanističkoj parceli broj UP 22 DUP-a "Titeks" u Podgorici koju čini katastarska parcela broj 3626/2 iz Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III;

Suinvestitoru III privrednom društvu "SPECTRUM GROUP" DOO Zeta imaju pripasti u svojinu nekretnine u iznosu od 81 % (osamdeset jedan procenat) ukupne neto površine predviđene kvadrature novoizgrađenog objekta mješovite namjene spratnosti P+3, uz izgradnju podzemnih etaža u vidu suterena i garaža, ukupne bruto građevinske površine 1.263 m<sup>2</sup> na urbanističkoj parceli broj UP 22 DUP-a "Titeks" u Podgorici koju čini katastarska parcela broj 3626/2 iz Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III.

S obzirom da se u katastar knjiže posebni djelovi objekta sa površinom bez upisa decimala, prilikom raspodjele nekretnina će se tretirati geodetsko-katastarski princip da kada je površina nekretnine veća za 0,50 m<sup>2</sup> upisuje kvadratni metar više, odnosno kada je površina nekretnine manja od 0,50 m<sup>2</sup> upisuje sa kvadratni metar manje, sa čim su ugovorne strane saglasne i što će se uzeti u obzir prilikom regulisanja međusobnih odnosa.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će prilikom uknjižbe objekata precizirati površinu posebnih djelova objekata i da će u skladu sa tim spraviti konačnu računicu površine nekretnina koje će pripasti Suinvestitoru I, Suinvestitoru II i Suinvestitoru III.

Suinvestitor I će zaključenjem Ugovora potvrditi da je saglasan sa budućom prodajom trećim licima posebnih djelova koji po Ugovoru pripadaju Suinvestitoru II i Suinvestitoru III, te da takve Ugovore, odnosno Predugovore i prateće pravne poslove neće ni po kojem osnovu osporavati.

Suinvestitor II će zaključenjem Ugovora potvrditi da je saglasan sa budućom prodajom trećim licima posebnih djelova koji po ugovoru pripadaju Suinvestitoru I i Suinvestitoru III, te da takve Ugovore, odnosno Predugovore i prateće pravne poslove neće ni po kojem osnovu osporavati.






b

Suinvestitor III će zaključenjem Ugovora potvrditi da je saglasan sa budućom prodajom trećim licima posebnih djelova koji po ugovoru pripadaju Suinvestitoru I i Suinvestitoru II, te da takve Ugovore, odnosno Predugovore i prateće pravne poslove neće ni po kojem osnovu osporavati.

#### ČLAN 7 ROK

Suinvestitor III se obavezuje da najkasnije u roku od 4 (četiri) mjeseca od dana zaključenja ovog Ugovora, pribavi o svom trošku idejni projekat i isti preda nadležnom organu u cilju dobijanja odobrenja za građenje, a nakon toga glavni projekat (saglasan dogovoru ugovornih strana) i dozvolu za građenje, odnosno odobrenje za građenje i prijavu građenja od nadležnih organa. Ugovorne strane će Aneksom ovog Ugovora precizirati rokove u kojima će se sagraditi predmetni objekti, kao i naknadu koja bi nastala u slučaju neopravdanog kašnjenja u izgradnji objekata.

#### ČLAN 8 RASKID UGOVORA

Ukoliko početak radova na izgradnji objekta ne bude u dogovorenom roku krivicom Suinvestitora III, ovaj Ugovor se automatski raskida po samom zakonu, a Suinvestitor III je dužan da Suinvestitoru I, preda u posjed kompletnu do tada izrađenu dokumentaciju za objekat, preda im kompletnu investiciono-tehničku dokumentaciju, da povuče sa gradilišta mehanizaciju, radnike i opremu. Ukoliko se objekat ne završi u rokovima preciziranim u Članu 7, a isti budu u fazi veće izgrađenosti, ugovorne strane će Aneksom ovog Ugovora precizirati međusobna prava i obaveze i kome će pripasti do tog momenta sažidani objekat.

Ukoliko Suinvestitor I iz bilo kojeg razloga odustane od ovog Ugovora, ili ako do početka radova u ugovorenom roku ne dođe iz razloga za koje je on odgovoran, isti je dužan da Suinvestitoru III nadoknadi svu nastalu štetu uključujući i izgublenu dobit u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima i to u roku od 30 (trideset) dana od dana kada mu Suinvestitor III podnese zahtjev putem preporučene pošte na adresu iz ovog Ugovora.

#### ČLAN 9 GARANCIJA ZA IZVEDENE RADOVE

Garantni rok za kvalitet izvedenih građevinskih radova za građevinsku konstrukciju za koje je odgovoran Suinvestitor III je po zakonu 10 (deset) godina, od dana završetka radova, za zanatske radove prema specifikacijama isporučioa opreme, a garancija za kvalitet izvedenih radova na objektu i posebnim djelu objekta iznosi 2 (dvije) godine od dana izvršene primopredaje istog. Garantni rok za uređaje i opremu definisan je prema garantnom roku isporučilaca opreme.

Ukoliko Suinvestitor III ne pristupi izvršenju obaveze iz prethodnog stava u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema poziva i ne ispuni tu obavezu u primjerenom roku, Suinvestitor I može angažovati

drugo lice da otkloni nedostatke o trošku Suinvestitora III.-----  
 Suinvestitor III se obavezuje da u toku trajanja garantnog roka, a na pisani zahtjev bilo kog etažnog  
 vlasnika-budućeg kupca od vlasnika nepokretnosti, najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana  
 prijema, otkloniti nedostatke koji su posljedica neadekvatno izvršenih radova ili lošeg kvaliteta  
 ugrađenog materijala.-----

**ČLAN 10 SAGLASNOST ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)**-----

Ugovorne strane izjavljuju da će se Suinvestitor III uknjižiti kao nosilac prava svojine na budućem  
 izgrađenom objektu i pripadajućim djelovima objekta, kada se steknu uslovi da se Suinvestitor I i  
 Suinvestitor II uknjiže kao nosioci prava svojine na posebnim djelovima budućeg objekta iz ovog  
 Ugovora, što će se precizirati posebnim aneksom ugovora nakon završetka gradnje objekta koji će  
 sadržati međusobne saglasnosti ugovornih strana za uknjižbu prava svojine, dok se vlasništvo na  
 urbanističkoj parceli upisuje na etažne vlasnike u skladu sa zakonom.-----

**ČLAN 11 ZABILJEŽBA IZGRADNJE OBJEKTA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA  
 NEPOKRETNOSTI** -----

Suinvestitor I je saglasan da se na osnovu ovog pravnog posla, kod nadležne Uprave za katastar i  
 državnu imovinu, u „G“ listu Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, na katastarskoj parceli broj  
 3626, podbroj 2, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 631 m<sup>2</sup>, katastarskoj  
 parceli broj 3626, podbroj 3, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 600 m<sup>2</sup>,  
 izvrši zabilježba ovog Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta sa Suinvestitorom III.-----

Suinvestitor I je saglasan da se u „G“ listu Lista nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, na katastarskoj  
 parceli broj 3626, podbroj 2, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase, površine 631 m<sup>2</sup>,  
 katastarskoj parceli broj 3626, podbroj 3, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 5.klase,  
 površine 600 m<sup>2</sup>, upiše i zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti  
 Suinvestitora III, a koja zabrana ima trajati do isteka rokova za gradnju objekata.-----

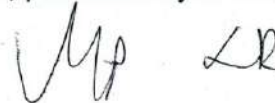
Ugovorne strane su saglasne da se nakon uknjižbe prava svojine na imena ugovornih strana, iz katastra  
 nepokretnosti brišu zabilježbe predviđene ovim članom.-----

**ČLAN 12 TROŠKOVI I POREZI**-----

Notar je poučio ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno notarskoj  
 tarifi odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, ugovorne strane saglasno  
 izjavljuju, da će troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa zabilježbi, prenosa svojine i eventualne







poreske troškove snositi Suinvestitor Iii.-----  
 Osnov za izračunavanje visine notarske nagrade za obradu ovog notarskog zapisa je utvrđeni iznos  
 tržišne vrijednosti od 1.000.000,00 € (jedan milion) EUR-a.-----

**ČLAN 13 UGOVORNA KAZNA**-----

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da Suinvestitor Iii ne završi objekat po sistemu "ključ u ruke",  
 u ugovorenim rokovima i nakon toga u dodatnom roku od 3 (tri) mjeseca od ugovorenih rokova,  
 aneksom ugovora će regulisati međusobne odnose.-----

**ČLAN 14 POUKE I UPOZORENJA**-----

Notar je ugovorne strane poučio i upozorio na sljedeće:-----

Na odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a naročito da se objekat može graditi  
 samo na osnovu dozvole o gradnji i tehničke dokumentacije, da je korišćenje objekta dozvoljeno  
 nakon pribavljanja odobrenja nadzornog organa, da učesnici u izgradnji objekata (investitor, privredna  
 društva koja izrađuju tehničku dokumentaciju, reviduju tehničku dokumentaciju, grade objekat, vrše  
 stručni nadzor nad građenjem objekta) odgovaraju za direktnu štetu učinjenu trećim licima, koja  
 proizilazi iz njihovog rada i ugovorenih obaveza, te da su dužni prije početka vršenja djelatnosti,  
 osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla  
 da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti, da gradilište,  
 odnosno objekat na kome se izvode radovi bez dozvole o gradnji, odnosno odobrenja za građenje i  
 prijave građenja i glavnog projekta ne može biti priključen na tehničku infrastrukturu  
 (elektroenergetsku, vodovodnu, kanalizacionu, putnu i dr.), da su investitori dužni da prije početka  
 građenja objekta obezbjede obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija, da je  
 izvođač radova, odnosno investitor dužan da obavijesti nadležni inspekcijski organ, kao i organ uprave  
 nadležan za poslove katastra o početku izvođenja radova, najmanje sedam dana prije početka  
 izvođenja radova, te da je investitor dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za  
 izdavanje odobrenja nadzornog organa, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova;---  
 Na relevantne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, a posebno da u dvostrano obaveznim  
 ugovorima, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu, druga strana može da, ako nije što drugo  
 određeno, zahtijeva ispunjenje obaveza ili pod uslovima predviđenim zakonom da raskine ugovor  
 prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na  
 naknadu štete, da u slučaju kada ispunjenje obaveze u određenom roku predstavlja bitan element  
 ugovora (kada su ugovorne strane predvidjele da će se ugovor smatrati raskinutim ako ne bude  
 ispunjen u određenom roku, kao i kad je ispunjenje ugovora u određenom roku bitan sastojak ugovora  
 po prirodi posla) pa jedna ugovorna strana ne ispunji obavezu u tom roku, ugovor se raskida po samom  
 zakonu, druga ugovorna strana u tom slučaju, može održati ugovor na snazi, ako po isteku roka, bez









odlaganja, obavijesti ugovornu stranu koja ne ispunjava obaveze u roku, da i pored prekoračenja roka, zahtijeva ispunjenje ugovora;-----

U vezi sa preuzetom obavezom Suinvestitora II iz Člana 5 ovog Ugovora, Notar je upozorio na zakonske odredbe o posljedicama raskida, posebno da su raskidom ugovora obje strane oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete, pa stranke, izjavljuju da su to razumjele, ali da i pored toga ostaju kod svojih izjava iz Člana 5 ovog Ugovora;-----

Da ako poslije zaključenja Ugovora nastupe okolnosti koje se nijesu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak, sud može na zahtjev te strane izmijeniti ili raskinuti ugovor. Izmjena ili raskid ugovora ne može se zahtijevati ako je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna da u vrijeme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati. Strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njene obaveze. Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmijene. Ako odredi raskid ugovora, sud će na zahtjev druge strane obavezati stranu koja ga je zahtijevala da naknadi drugoj strani pravičan dio štete koju trpi zbog toga;-----

Da je strana koja je ovlašćena da zbog promijenjenih okolnosti zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora, dužna da o svojoj namjeri da traži raskid ugovora obavijesti drugu stranu čim je saznala da su takve okolnosti nastupile, a ako to nije učinila, odgovara za štetu koju je druga strana pretrpjela zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme saopšten;-----

Da u situaciji, kada je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće, zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obaveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova. U slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor ako djelimično ispunjenje ne odgovara njenim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze. Kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostrano obaveznom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji odgovara druga strana, njena obaveza se gasi, a ta strana zadržava svoje potraživanje prema drugoj strani, s tim što se smanjuje za onoliko koliko je ona mogla imati koristi od oslobođenja od sopstvene obaveze. Pored toga, ona je dužna ustupiti drugoj strani sva prava koja bi imala prema trećim licima u vezi sa predmetom svoje obaveze čije je ispunjenje postalo nemoguće. Ako je nastala nemogućnost ispunjenja dvostranog obaveznog ugovora zbog događaja, za koji je odgovorna strana koja treba da ispuni ugovor, druga strana može po svom izboru da zahtijeva naknadu štete zbog neispunjenja ili da odustane od ugovora i zahtijeva naknadu štete;-----

Da ugovor o građenju sa izvođačem radova mora biti zaključen u pisanoj formi;-----

Da izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Odgovornost se odnosi i na projektanta ako nedostatak građevine potiče od nekog nedostatka u planu ili projektu, kao i da su

izvođač i projektant odgovorni naručiocu i svakom drugom sticaocu građevine i da se njihova odgovornost ne može ugovorom ni isključiti ni ograničiti;

Da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim Ugovorom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugih relevantnih propisa;

Da sve izmjene i dopune ovog Ugovora, moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo;

Da su prilozi strankama stavljeni na uvid, pa stranke izričito izjavljuju da su upoznate sa njihovim sadržajem.

Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja Notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

**ČLAN 15 ZAVRŠNE ODREDBE**

Ugovorne strane su saglasne da Notar eventualne greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnosti otpavka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpavka može ispraviti u svako doba bez učešća stranaka, te da ispravku dostavi strankama i nadležnim organima.

Ugovorne strane ovlašćuju Notara da na osnovu ovog pravnog posla u njihovo ime podnese zahtjev za upis zabilježbi iz Člana 11 Ugovora nadležnoj Upravi za katastar i državnu imovinu.

Od ove notarski obrađene isprave otpavak izvornika dobijaju:

Suinvestitor I (x1),

Suinvestitor II (x2),

Suinvestitor III (x1),

Uprava za katastar i državnu imovinu (x1).

Naknada za rad Notara obračunata je po tarifnom broju 1 stav 1 i tarifnom broju 19 notarske tarife u iznosu od 1.044,00 €.

PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 219,24 €.

Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 1.263,24 €.

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

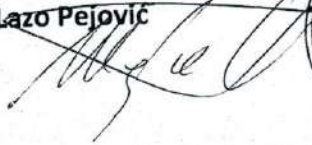
U Podgorici, dana 09.08.2023. godine, završeno u 13:30 časova.

Suinvestitor I

"HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO Podgorica

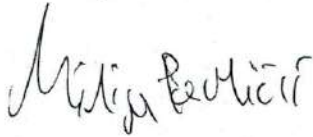
izvršni direktor

Lazo Pejović

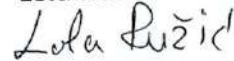


Suinvestitor II

Milija Pavličić



Lola Ružić



Suinvestitor III

"SPECTRUM GROUP" DOO Zeta

izvršni direktor

Danko Knežević



Notar

Vladan Bekan







200-919-27578/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 200-919-27578/2023

Datum: 09.08.2023.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Notar Vladan Bekan, Podgorica, za potrebe Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ 1461/2023 izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 8289 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3626	2		36	09/11/2021	ZABJELO	Livada 5. klase PRAVNI PROPIS		631	2.46
3626	3		36	09/11/2021	ZABJELO	Livada 5. klase PRAVNI PROPIS		600	2.34
Ukupno								1231	4.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003279464 0	HORIZONT INVESTMENT GROUP DOO UL.SLOVAČKA BB PODGORICA 0	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja I, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

*Ovaj dokument sadrži elektronski pečat*

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 09-aug-2023 13:34

Elektronski dokument preuzeo: Notar Vladan Bekan

Datum i vrijeme: 09.08.2023. 13:35:32

1 / 2

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3626/3		101-2-919-16121/1- 2021	30.11.2021 09:16	NOTAR STOJKOVIĆ ANKA	ZA UPIS HIPOTEKE KO PG 3 LN 8289 PARC 3626/3

Elektronski dokument preuzeo: Notar Vladan Bekan

Datum i vrijeme: 09.08.2023. 13:35:32

2 / 2

REPUBLIKA CRNA GORA  
OPŠTINA PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Broj: D 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24. mart 2021. godine

DUP "TITEX"  
URBANISTIČKA PARCELA UP 22

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Pejović Lazo

### POSTOJEĆE STANJE:

Katastarska parcela broj 3626 KO: Podgorica 3 je neizgrađena i nalazi se u zahvatu DUP-a "Titex". Ovim planskim dokumentom na prostoru katastarske parcele br.3626 KO: Podgorica 3 formirane su tri urbanističke parcele i to: UP 21, UP 22 i UP23. Na iste planirana izgradnja novih objekata. U prilogu ovih UTU je list nepokretnosti-prepis i kopija plana. Predmet ovih urbanističko tehničkih uslova je urbanistička parcela UP22.

### PLANIRANO STANJE:

DUP-om "Titex" urbanistička parcela broj UP22 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija, nivelacija i regulacija" koji čini sastavni dio ovih uslova. Površina urbanističke parcele UP22 prema analitičkim podacima plana je 631m<sup>2</sup>. Ovim prilogom definisane su i gradjevinske linije.

### Uslovi za parcelaciju

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Prilikom izrade plana parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja rješenje na osnovu kojeg će se sprovoditi planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Građevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

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

### SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- *Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.*
- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „ definisano je:

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uredenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda

suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

*Tavan je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.*

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

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

### **Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:**

DUP-om "Titex" za urbanističku parcelu UP22 planirana namjena površina je MN - površina za MJEŠOVITE NAMJENE.

#### **Uslovi za objekte na površinama za mješovitu namjenu**

##### **Planirani objekti :**

Mješovita namjena planirana je uz gradsku saobraćajnicu-budući bulevar Vojislavljevića.

- Minimalna površina urbanističke parcele je 600 m<sup>2</sup>
- U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata.
- Daje se mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 % ukupne površine objekta.
- Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor.
- Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20cm od kotekonačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapacitetamirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
- U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina ( magacini, ostave, poslovni prostori).
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je u grafičkom prilogu "Koordinate građevinskih linija".
- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m .

- Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska ili podrumaska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
- U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5.**  
**Maksimalni Indeks izgrađenosti 2,0.**

PLANIRANI PARAMETRI						
Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRAĐENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. planirana spratnost	Namjena površina
316	0,50	1.263	2,00	4	P+3	MN

Površina urbanističke parcele UP22 je 631m<sup>2</sup>.

#### Zelenilo poslovnih objekata (ZPO):

U okviru površina mješovite namjene planirane su zelene površine poslovnih objekata. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih, parterno uređenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko novih stambenih jedinica mješovite namjene (stanovanje i druge namjene) moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka potrebno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, čime bi se

izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranja *Blokovskog zelenilo*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine parcele mora biti pod zelenilom, a kod objekata poslovanja i stanovanja min. 30%
  - sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
  - obodom parcele planirati žive ograde i linearne zasade visokog drveća kao vizuelnu barijeru od susjednih sadržaja
  - duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
  - kod izbora biljnog materijala i kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama
  - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
  - primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekta stvarajući tzv. "zelene zidove"
  - predvidjeti ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica
  - za zasjenu na otvorenim terasama i ravnim krovovima koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix 'Variegata'*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhyncospermum jasminoides* i sl.)
  - izbjegavati šarenilo vrsta, formi i kolorita
  - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
  - koristiti visokodekorativne biljne vrste
  - u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i sl.)
  - za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
  - predvidjeti fontane, česme, skulpture i funkcionalan mobilijar savremenog dizajna
  - projektovati sistem za zalivanje.
- Napomena: Krovno zelenilo ne ulazi u obračun nivoa i stepena ozelenjenosti.

#### UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

#### OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

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

#### **INFRASTRUKTURA:**

6. Priklučenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

#### **Parkiranje**

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je stanovanje srednje gustine. U konceptu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima.

Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

-Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 12 parking mjesta;



- Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup> ..... 43 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od **80%** površine urbanističke parcele,
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m
- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)
- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element.
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrивene.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

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

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

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

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

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

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

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

**OBRADILI :**

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

*B. Radović*

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatović*

**PRILOZI:**

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj:

Datum: 10.03.2021.



Katastarska opština: PODGORICA III

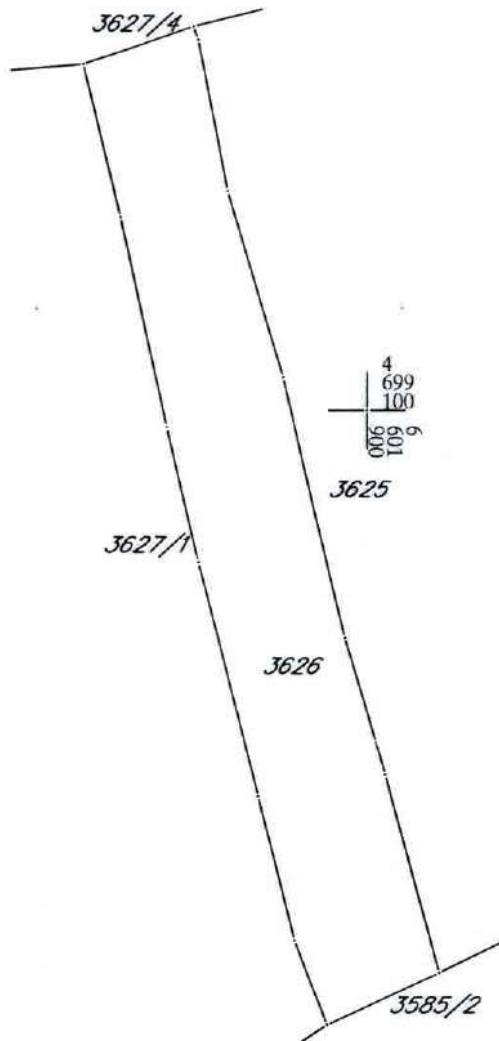
Broj lista nepokretnosti: 8289

Broj plana: 25,57

Parcela: 3626

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
699  
100  
008  
109  
9

4  
699  
100  
006  
109  
9

4  
699  
000  
008  
109  
9

4  
699  
000  
006  
109  
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-9338/2021  
Datum: 09.03.2021.  
KO: PODGORICA III

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

LIST NEPOKRETNOSTI 8289 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod	
3626		36	08/03/2021	ZABJELO	Livada 5. klase KUPOVINA		2111	8.23	
Ukupno								2111	8.23

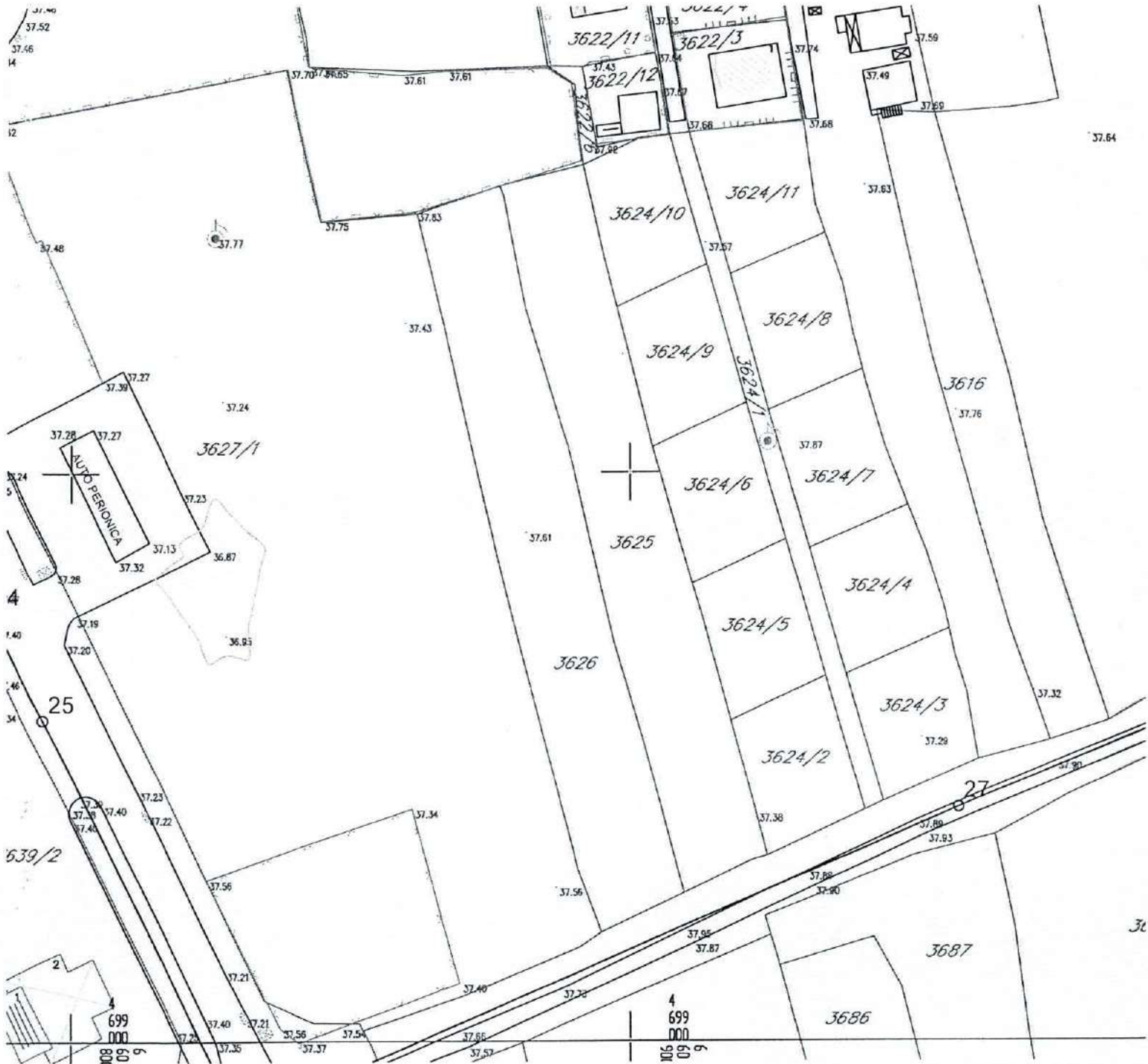
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1706985210016 0	PEJOVIĆ VOJISLAV LAZO UL.MILA RADUNOVIĆA BR.2 PODGORICA 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

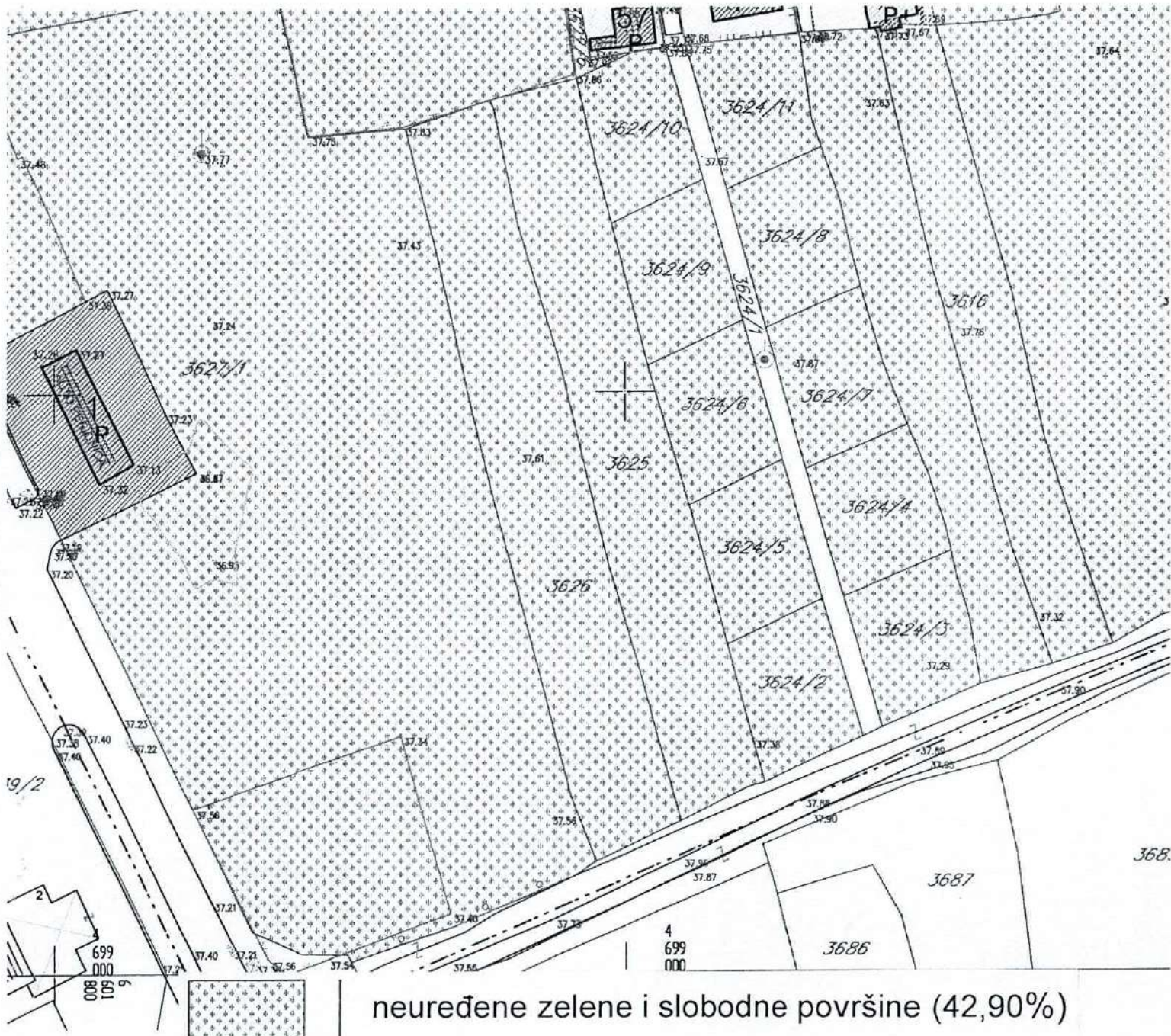
Načelnik  
  
Marko Bulatović, dipl.prav





GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22,



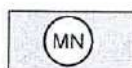
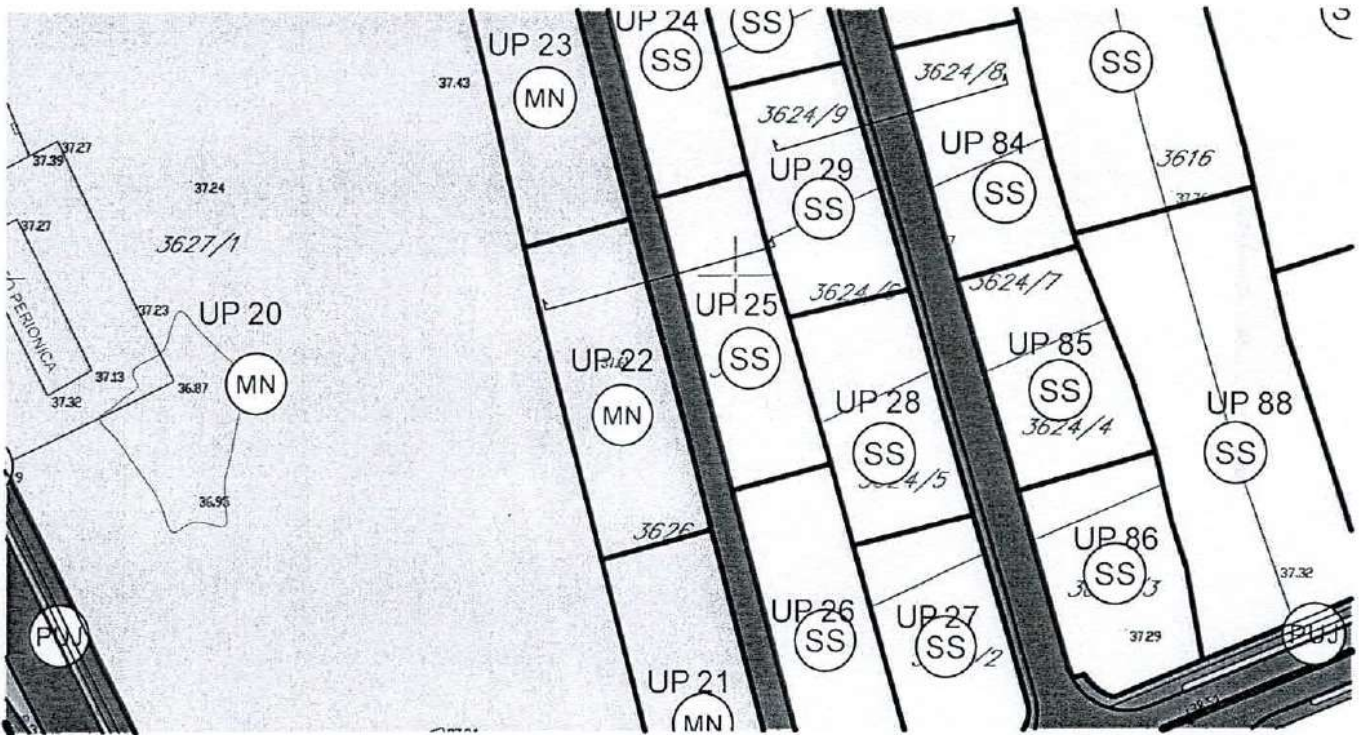
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

02

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

Broj: 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24.03.2021.godine

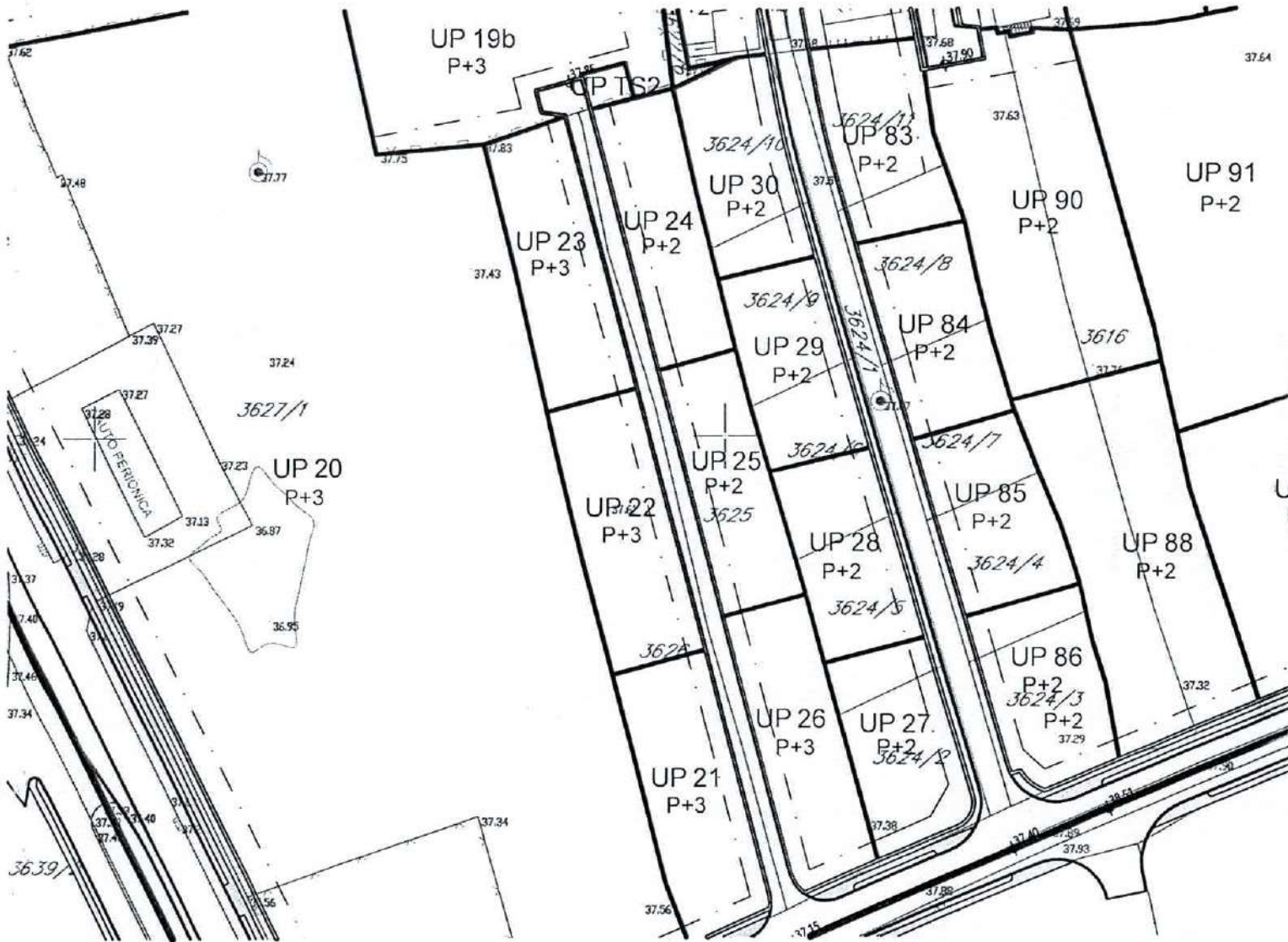


površine za mješovite namjene (9,92%)

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

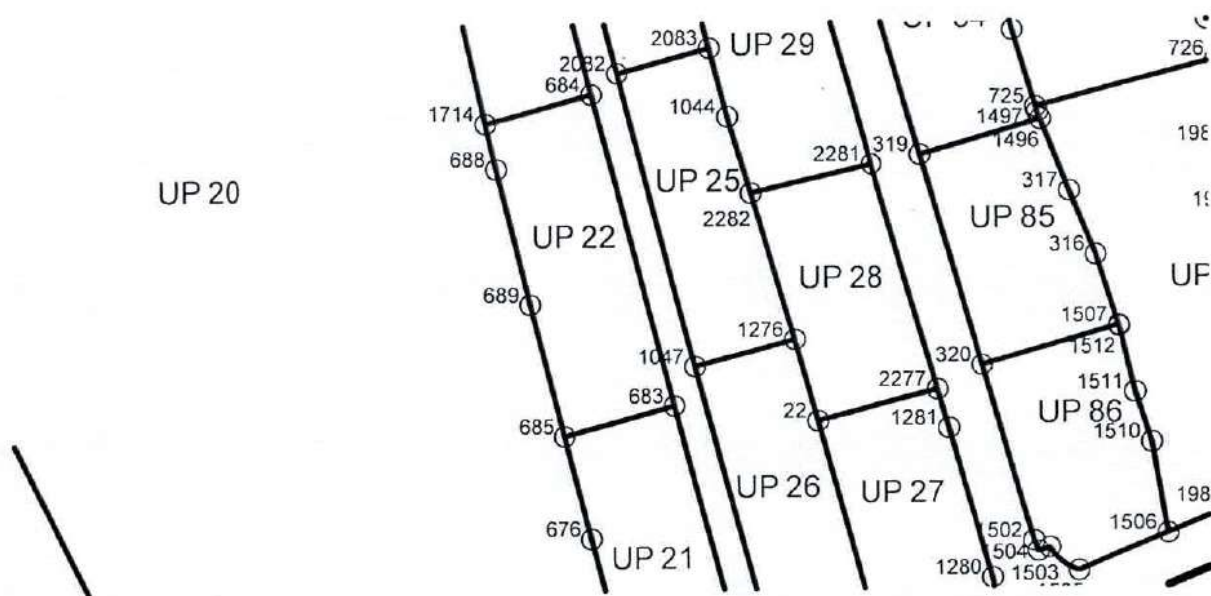
Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

03



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,



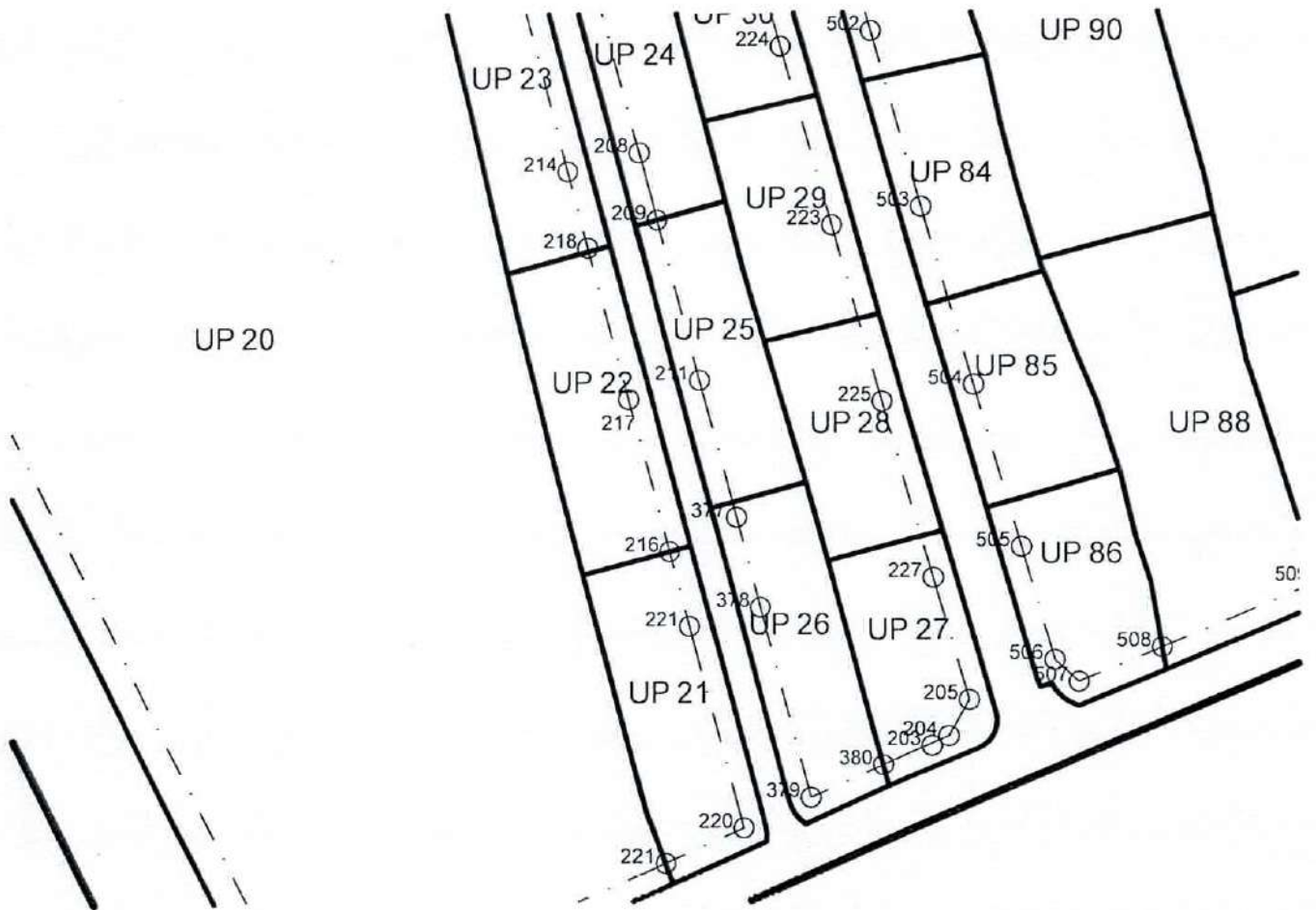
683	6627433.29	4580329.67
685	6627511.24	4579965.20
687	6627589.19	4579600.73
689	6627667.14	4579236.26

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka urbanistički h parcela

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22,

05





216	6601893.89	4699065.86
217	6601888.43	4699086.63
218	6601883.01	4699107.21

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka gredjevinskih linija

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22,

06



93	6601896.80	4699066.62
94	6601886.04	4699107.48

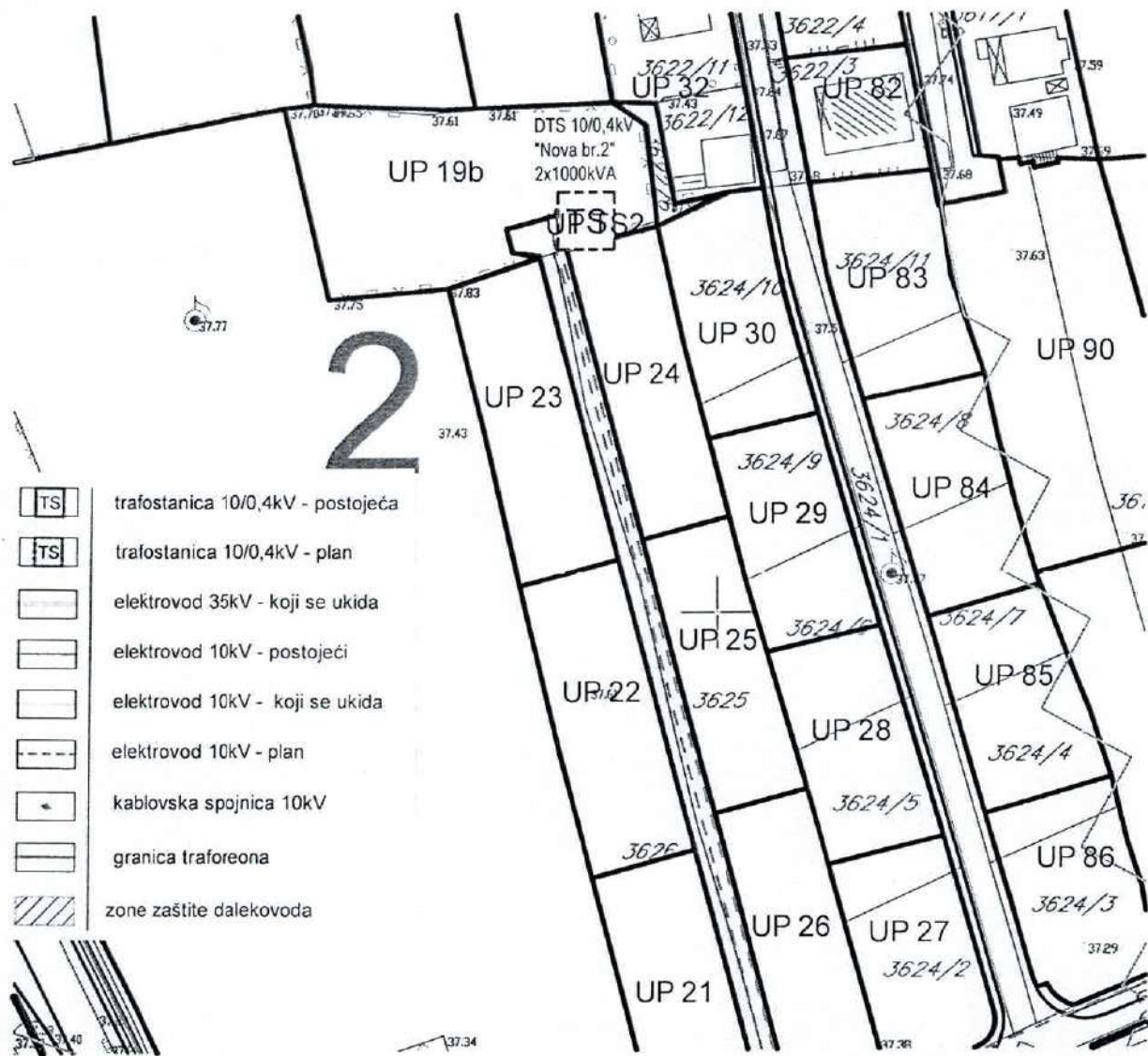
GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija

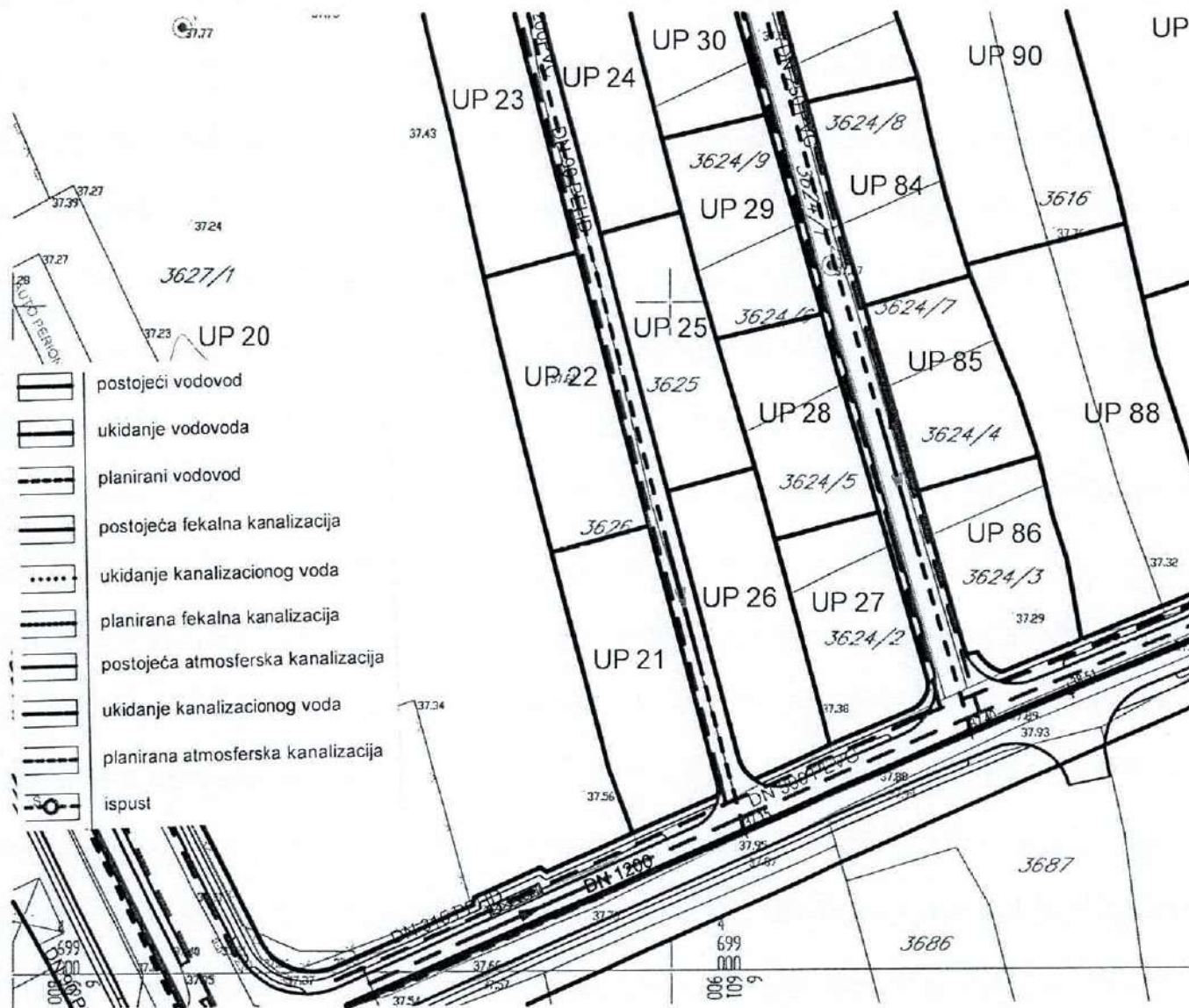
Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22,



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

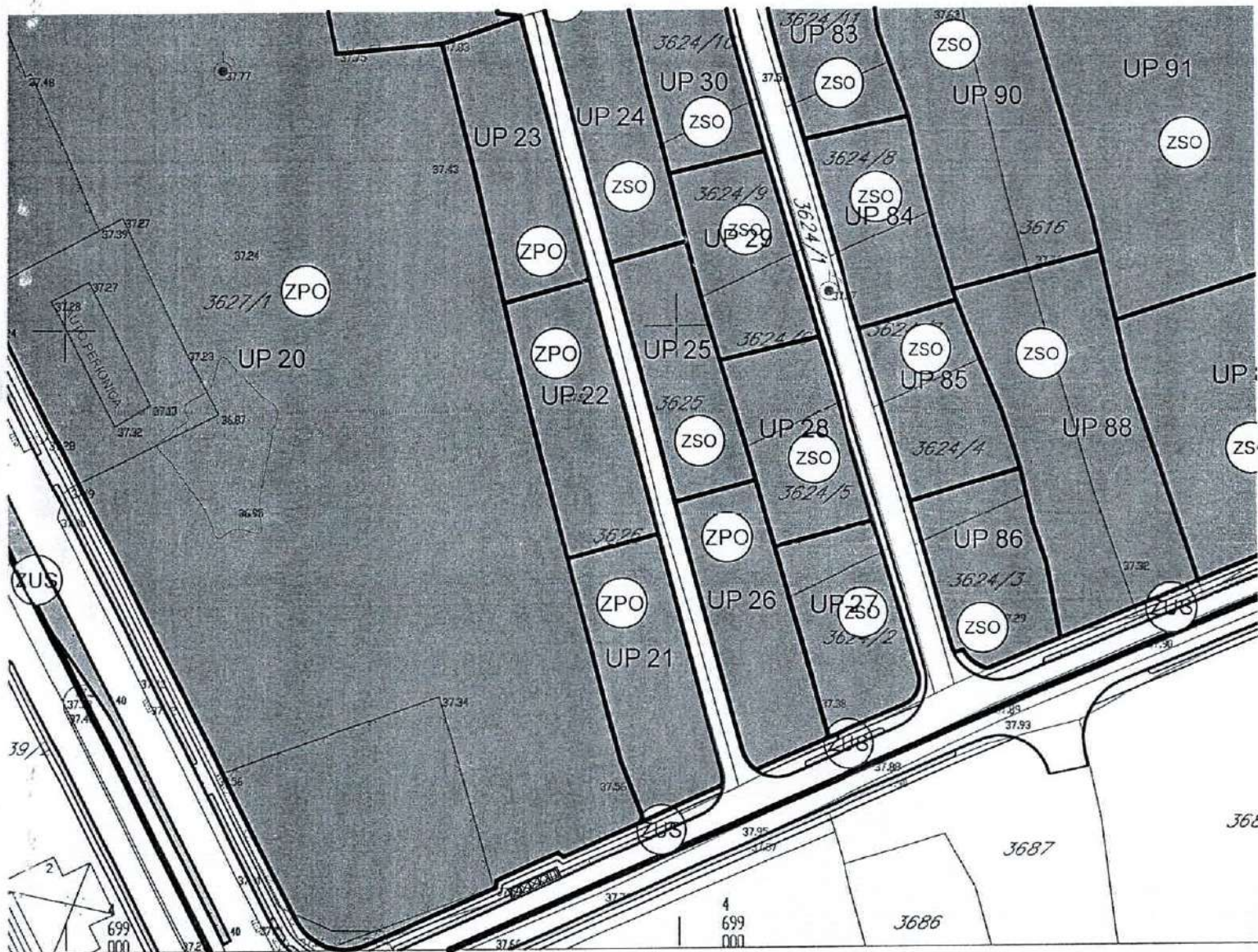






GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22,



Zelenilo poslovnih objekata

ЗЕТА

7. август 2023. године

## УГОВОР О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Закључен између:

- 1) ХОРИЗОНТ ИНВЕСТМЕНТ ГРОУП ДОО из Подгорице, Словачка бб, ПИБ 03279464, коју заступа извршни директор Лазо Пејовић (у даљем тексту: **УГОВАРАЧ I**);
- 2) МИЛИЈЕ ПАВЛИЧИЋА из Подгорице, Улица \_\_\_\_\_, ЈМБ \_\_\_\_\_ (у даљем тексту: **УГОВАРАЧ II**);
- 3) СПЕЦТРУМ ГРОУП ДОО из Општине Зета, Махала бб, ПИБ 03116662, коју заступа извршни директор Данко Кнежевић (у даљем тексту: **ИНВЕСТИТОР**).

### Члан 1

Уговорне стране сагласно констатују да постоји интерес сва три уговорача да се приступи изградњи новопланираног објекта, односно грађевине, на на начин и под условима у даљем тексту.

Предмет овог уговора је уређење међусобних обавеза Уговорача I, Уговорача II и Инвеститора поводом изградње објекта по систему кључ у руке на кат. парц. 3626/2 и 3626/3 уписаним у листу непокретности 8289 КО Подгорица III.

### Члан 2

Инвеститор ће изградити новопланирани објекат, тако што ће у потпуности финансирати припрему и изградњу објекта и извести грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове на изградњи новог објекта, а све према пројектно-техничко документацији, прописима и стандардима који важе за овакве објекте.

Уговорач II је посредовао у постизању договора између Уговорача I и Инвеститора поводом изградње објекта на који се односи овај уговор.

### Члан 3

Инвеститор се обавезује да о свом трошку прибави и припреми сву документацију на основу које ће уговорачи поднијети надлежном органу захтјев за издавање грађевинске и употребне дозволе, као и да у потпуности заступа интересе уговорача у поступцима по овим захтјевима.

Уговорачи су сагласни да приликом легализације објекта грађевинску и употребну дозволу прибаве на име Инвеститора.

### Члан 4

Расподјела простора у новоизграђеном објекту извршиће се тако што ће:

- Уговорачу I припасти у својину 18 % од укупне нето површине предвиђене квадратуре новоизграђеног објекта;



- Уговарачу II припасти 1 % од укупне нето површине предвиђене квадратуре новоизграђеног објекта;
- Инвеститору припасти 81 % од укупне бруто површине предвиђене квадратуре новоизграђеног објекта, односно цијели дио објекта мимо укупних 19 % који ће припасти Уговарачу I и Уговарачу II.

Земљиште испод објекта, земљиште потребно за редовну употребу објекта, односно у потпуности парцеле наведене у члану 1 став 2 овог уговора, припасти ће Инвеститору, при чему Уговорач I и Уговорач II не споре да ће право својине на наведеном након завршетка објекта имати Инвеститор.

Анексом уговора може се оприједијелити својина на посебним дјеловима новоизграђеног објекта, те и њихова структура.

Уговорне стране су сагласне да се на основу овог уговора и друге релеванте документације, без присуства и других сагласности осталих уговорача, укњиже као власници непокретности које им припадају сагласно ставу 1 и ставу 2 овог члана.

#### **Члан 5**

Поред обавезе финансирања припреме и изградње објекта у смислу члана 3 овог уговора и обавезе обезбјеђења и припреме потребне документације, Инвеститор се посебно обавезује на сљедеће:

- да самостално организује израду пројекта, регулише односе са надлежним органима локалне самоуправе, јавним комуналним предузећима и другим службама везаним за изградњу објекта који је предмет овог уговора;
- да организује израду пројектно-техничке документације у складу са важећим прописима;
- да након завршетка изградње објекта преда Уговарачу I и Уговарачу II у својину и државину непокретности које им припадају сагласно овом уговору;
- да након изградње објекта, а по потреби, са Уговарачем I и Уговарачем II закључи одговорајуће акте на основу којих ће моћи да укњиже своја права својине на дјеловима објекта који им припадају сагласно овом уговору;
- да споси трошкове снимања изграђеног објекта и уписа објекта у катастар непокретности;
- да објекат који је предмет овог уговора изгради у свему сагласно одобрењу, односно дозволи за градњу, важећим прописима и стандардима за ту врсту посла.

#### **Члан 6**

Обавеза Уговарача II је да након изградње објекта, а по потреби, са Уговарачем I и Инвеститором закључи одговорајуће акте на основу којих ће они моћи да укњиже своја права својине, односно права својине трећих лица на дијелу/дјеловима објекта који им припадају по одредбама овог уговора.

#### **Члан 7**

Обавезе Уговарача I су сљедеће:

- да у року од 30 дана од дана закључења овог уговора, у потпуности намири све обавезе у вези којих су уписани или би могли бити уписани терети и ограничења на працелама наведеним у члану 1 став 2 овог уговора, те да

уколико постоје уписани терети, исте избришу у складу са законом којим се уређује управни поступак;

- да омогући и пружи потребу помоћ Инвеститору за обављање неопходних радњи у оквиру припрема за изградњу (регулисање односа са Главним градом, органима локалне самоуправе, јавним комуналним предузећима и другим службама везаним за овај посао);
- да обезбиједи и преда Инвеститору сву потребну документацију и пружи потребну помоћ у циљу окончања управних поступака и градње;
- да након изградње објекта, а по потреби, са Уговарачем II и Инвеститором закључи одговорајуће акте на основу којих ће они моћи да укњиже своја права својине, односно права својине трећих лица на дијелу/дјеловима објекта који им припадају по одредбама овог уговора;
- да у свему осталом поступа савјесно и у доброј вјери, како би Инвеститору омогућио да уредно и у року изврши своје обавезе преузете овим уговором.

#### **Члан 8**

Уговорне стране ће настојати да овај уговор реализију заједнички, те ће се међусобно обавјештавати о релевантним чињеницама, договараће се и споразумно рјешавати све ситуације и спорове уколико настану.

#### **Члан 9**

У случају раскида овог уговора због неиспуњена обавеза једне од уговорних страна, друга страна има право на повраћај и накнаду свих права и уложених средстава до тог тренутка, као и накнаду цјелокупне претрпљене штете.

#### **Члан 10**

На оно што није уређено овим уговором, уговорне стране су сагласне да се примјењује одредбе важећих прописа.

#### **Члан 11**

Уговор је закључен у 6 (шест) примјерака, од којих сваки уговарач задржава по 2 (два).

**Уговарач I**

Хоризонт инвестмент груп ДОО

**Уговарач II**

Милија Павличић

**Инвеститор**

Спецтрум груп ДОО



## Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>
Osnovni podaci	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>

Registarski broj:	50902108
PIB/Matični broj:	03279464
Broj promjene:	3
Puni naziv:	"HORIZONT INVESTMENT GROUP" DOO PODGORICA
Skraćeni naziv:	HORIZONT INVESTMENT GROUP DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Šifra djelatnosti:	4120
Naziv djelatnosti:	Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Adresa sjedišta:	SLOVAČKA BB, KANCELARIJA RAČUNOVODSTVENE AGENCIJE "ŠČEKIĆ & PARTNERS"
Mjesto sjedišta:	PODGORICA
Adresa prijema službene pošte:	SLOVAČKA BB, KANCELARIJA RAČUNOVODSTVENE AGENCIJE "ŠČEKIĆ & PARTNERS"
Mjesto prijema službene pošte:	PODGORICA
Ukupan kapital:	258661.83 €
Datum osnivanja:	12.09.2019
Datum promjene:	23.06.2021
Web adresa:	
Email adresa:	lazo.pejovic@hotmail.com
Telefon:	+38269160180
Status:	Registrovan

### CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

### Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

### Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: +382 (0)20 230 858  
E-mail: crps@tax.gov.me

### Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



## Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
LAZO	PEJOVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
LAZO	PEJOVIĆ	Osnivač		30
GIUSEPPE	LO CASCIO	Osnivač		70

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
LAZO	PEJOVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
LAZO	PEJOVIĆ	Osnivač		30
GIUSEPPE	LO CASCIO	Osnivač		70

### CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

### Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

### Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: +382 (0)20 230 858  
E-mail: [crps@tax.gov.me](mailto:crps@tax.gov.me)

### Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



## Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>
Osnovni podaci	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>

Registarski broj:	50780039
PIB/Matični broj:	03116662
Broj promjene:	5
Puni naziv:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, EXPORT-IMPORT "SPECTRUM GROUP" ZETA
Skraćeni naziv:	SPECTRUM GROUP
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Šifra djelatnosti:	4120
Naziv djelatnosti:	Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Adresa sjedišta:	MAHALA BB
Mjesto sjedišta:	ZETA
Adresa prijema službene pošte:	MAHALA BB
Mjesto prijema službene pošte:	ZETA
Ukupan kapital:	1 €
Datum osnivanja:	09.12.2016
Datum promjene:	16.06.2023
Web adresa:	
Email adresa:	info@spectrumgroup.me
Telefon:	+38267812963
Status:	Registrovan

### CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

### Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

### Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: +382 (0)20 230 858  
E-mail: crps@tax.gov.me

### Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



## Centralni Registar Privrednih Subjekata

<u>Osnovni podaci</u>	<u>Lica u društvu</u>	<u>Djelovi društva</u>	<u>Podružnice</u>	<u>Zabilježbe</u>
Osnovni podaci	<u>Lica u društvu</u>	<u>Djelovi društva</u>	<u>Podružnice</u>	<u>Zabilježbe</u>

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
DANKO	KNEŽEVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
DANKO	KNEŽEVIĆ	Osnivač		100
DANKO	KNEŽEVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
DANKO	KNEŽEVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
DANKO	KNEŽEVIĆ	Osnivač		100
DANKO	KNEŽEVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

### CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

### Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

### Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: +382 (0)20 230 858  
E-mail: [crps@tax.gov.me](mailto:crps@tax.gov.me)

### Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)

Ja, Notar Vladan Bekan iz Podgorice, Ulica Slobode broj 47, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da se doslovno podudara sa izvornikom.-----

Ovaj otpravak je ovjeren, potpun i **sadrži četiri priloga**:-----

1. List nepokretnosti 8289, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.08.2023. godine;-----
2. Urbanističko tehnički uslovi, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorice, Broj: D 08-332/21-323/1, dana 24.03.2021. godine;-----
3. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50902108, od dana 09.08.2023. godine;-----
4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, Registarki broj 50780039, od dana 09.08.2023. godine.-----

Ovaj otpravak je sastavljen za **Suinvestitora III**.-----

UZZ 1461/2023  
U Podgorici, dana 09.08.2023. godine

Notar  
Vladan Bekan





## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0156102 / 014  
PIB: 02369621

Datum registracije: 17.01.2003.  
Datum promjene podataka: 07.02.2022.

### DRUŠRVO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE EXPORT-IMPORT "NIK COM" D.O.O. NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /014

Skraćeni naziv: NIK COM  
Telefon: +38269309588  
eMail: office@nikcom.me  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 14.01.2003.  
Datum donošenja Statuta: 14.01.2003. Datum promjene Statuta: 15.12.2021.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL. MILANA PAPIĆA BB. NIKŠIĆ  
Adresa za prijem službene pošte: UL. MILANA PAPIĆA BB. NIKŠIĆ  
Adresa sjedišta: UL. MILANA PAPIĆA BB. NIKŠIĆ  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**IVANA ĆIPRANIĆ** 0104978268005 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: UL. BLAŽA JOVANOVIĆA BR. 15 PODGORICA CRNA GORA

---



**LICA U DRUŠTVU:**

**VLADIMIR NIKOLIĆ** 1605983260015

Adresa: STUBIČKA 6/1 NIKŠIĆ CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**VLADIMIR NIKOLIĆ** 1605983260015

Adresa: STUBIČKA 6/1 NIKŠIĆ CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 22.02.2022 godine u 11:04h



Načelnica

Sanja Bojanić



Broj: UPI 107/7-1483/14

Podgorica, 31.01.2022. godine

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "NIK COM" NIKŠIĆ, PIB: 02369621, broj UPI 107/7-1483/13 od 24.01.2022. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 13 Uredbe o načinu i organizaciji rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 118/20, 121/20, 01/21 i 02/21) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra br. 01-2434/1 od 19.05.2021. godine, donijelo je

## RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO "NIK COM" NIKŠIĆ, PIB: 02369621, izdaje se

### LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje UPI 107/7-1483/11 od 08.12.2020. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 107/7-1483/13 od 24.01.2022. godine, ovom organu obratilo se privredno društvo DOO "NIK COM" NIKŠIĆ, PIB: 02369621, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izmjenu licence za projektanta i izvođača radova broj UPI 107/7-1483/11 od 08.12.2020. godine. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-28/2 od 20.02.2018. godine, kojim je **Dragutinu Miličiću, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Dragutinom Miličićem, broj 06/0709 od 07.09.2020. godine;
- 3) rješenje broj UPI 107/7-1289/2 od 27.04.2018. godine, kojim je **Nikoli Ćipraniću, dipl. inženjer građevinarstva - smjer konstruktivni**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 4) ugovor o radu sa Nikolom Ćipranićem, broj 01/1802 od 18.02.2014. godine;

- 5) rješenje broj UPI 107/7-1307/2 od 14.05.2018. godine, kojim je **Ratku Batakoviću, dipl. inženjer elektrotehnike - smjer energetski**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 6) ugovor o radu sa **Ratkom Batakovićem**, broj 04/0111 od 01.11.2018. godine;
- 7) rješenje broj UPI 107/7-2189/2 od 25.06.2018. godine, kojim je **Emilu Novaku, dipl. inženjer mašinstva**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 8) ugovor o radu sa **Emilom Novakom**, broj 06/0102 od 01.02.2019. godine;
- 9) rješenje o prestanku radnog odnosa zaključeno sa **Žanom Čuković**;
- 10) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0156102 / 013.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17 i 78/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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.





## POLISA za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: NIK COM DOO, 81400 Nikšić, Milana Papića bb  
PIB:02369621-

Osiguranik: NIK COM DOO, 81400 Nikšić, Milana Papića bb  
PIB:02369621-

Početak osiguranja: 1.2.2023      Prestanak osiguranja: 1.2.2024      Dospijeće: 01.02  
Tarifa i tarifna grupa:      Suma osiguranja: 100.000,00      Premija osiguranja: 393,23

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 (€)
<b>1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova</b>				
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	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	734,33	0,00	110,15
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	624,18	0,00	62,42
1.4	Korisnički popust	561,76	0,00	168,53
Ukupno:				393,23
		PREMIJA OSIGURANJA		393,23
		Porez:		35,39
		UKUPNO ZA UPLATU:		428,62

### NAPOMENA:

- Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min 1.000,00 Eur.
- Teritorijalno pokriće: Crna Gora.
- Osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravača, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravač nema obavezu isplate naknade štete.

**Broj polise:** 6-44481  
Zamjena polise: 41892  
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova  
Šifra osiguranja: 1301  
Poslovna jedinica: Direkcija  
Saradnički broj: 720255  
Mjesto: Podgorica  
Datum: 20.01.2023

**Ugovarač osiguranja:** NIK COM DOO, 81400 Nikšić, Milana Papića bb  
PIB:02369621-

**Osiguranik:** NIK COM DOO, 81400 Nikšić, Milana Papića bb  
PIB:02369621-

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:  
Broj zaposlenih lica: 5/ Broj licenciranih inženjera: 1  
- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).  
- Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrivenosti za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 428,62 € obračunata za period od 01.02.2023 do 01.02.2024 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 sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@nikcom.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Ustavima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.  
Početak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og dana datuma naznačenog na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og dana dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og dana naznačenog kao dostupce premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.  
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtjeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pruženo osiguravajuće pokrivenosti. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može izvršiti 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.

*Milana Papić bb*  
Za Osiguravača



*M.P.M.*  
Za Ugovarača

PODACI O PROJEKTANTIMA:

NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT	GLAVNI INŽENJER
<b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE</b>  Gr+Pr+3	<b>„NIK COM D.O.O.” NIKŠIĆ</b> Licenca broj: UPI 107/7 – 1483/14	Dragutin Miličić Spec. Sci. Arh. UPI 107/7-28/2, MORT Crna Gora

DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽENJER
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	<b>„NIK COM D.O.O.” NIKŠIĆ</b> Licenca broj: UPI 107/7 – 1483/14	Dragutin Miličić Spec. Sci. Arh. UPI 107/7-28/2, MORT Crna Gora

Oktobar 2023.

NIK COM d.o.o.Nikšić

Odgovorno lice: Nikolić Vladimir

*Vuković B.*



## RJEŠENJE

o imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT:	<b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE Gr+Pr+3</b>
VRSTA PROJEKTA:	<b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
MJESTO GRADNJE:	<b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b>
INVESTITOR:	▶ <b>"SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb</b>
SUINVESTITORI:	▶ <b>"HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb</b>  ▶ <b>MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ</b>
ODGOVORNI INŽENJER:	<b>Miličić Dragutin spec.sci.arh.</b>

Imenovani ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 123. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17).

Oktobar 2023.

NIK COM d.o.o.Nikšić

Odgovorno lice: Nikolić Vladimir





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Direktorat za inspekcijske poslove  
i licenciranje  
Direkcija za licenciranje  
Broj: UPI 107/7-28/2  
Podgorica, 20.02.2018.godine

DRAGUTIN MILIČIĆ

Ul. Jele Andrijašević, br.2  
PODGORICA

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavičević



Dostavljeno:

- Naslovu:
- a/a

---

V Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica  
Tel: (+382)20 446 264 (+382)20 446 335 (+382)20 446 339; Fax: (+382)20 446-215  
Web: [www.mrt.gov.me](http://www.mrt.gov.me)



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE  
Direkcija za licenciranje  
Broj: UPI 107/7-28/2  
Podgorica, 20.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu DRAGUTINA MILIČIĆA spec.sci.arh. iz Nikšića, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera –, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

#### R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE DRAGUTINU MILIČIĆU spec.sci.arhitekture iz Nikšića, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

#### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-28/1 od 15.01.2018.godine, DRAGUTIN MILIČIĆ spec.sci.arhitekture iz Nikšića, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diploma – postdiplomskih specijalističkih Akademskih studija – Arhitektonski fakultet Univerziteta Crne Gore, br.4 od 18.09.2009.godine, OVP.br.87/2018 od 03.01.2018.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice, OVP br.70/2018 od 03.01.2018.godine;
- Ovjerena kopija lične karte, OVP 69/2018 od 03.01.2018.godine;
- Licenca za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija, vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena kao dijelova tehničke dokumentacije, br.01-562/3 od 12.07.2013.godine, izdata od strane Inženjerske komore Crne Gore;
- Referenc lista - opis i popis stručnih poslova koje je podnosilac zahtjeva obavljao u svojstvu ovlaštenog inženjera, izdata od strane »NIK COM« DOO iz Nikšića od 11.01.2018.godine;
- Uvjerenje Ministarstva pravde, br.05/2-72-1725/18-6 od 16.02.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („ službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

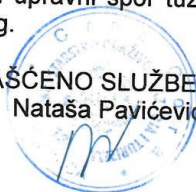
Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje. Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rešavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-1725

Podgorica, 12.06.2023. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1  
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata  
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)  
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

### POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

**DRAGUTIN V. MILIČIĆ**, diplomirani inženjer arhitekture iz Nikšića,  
član je Inženjerske komore Crne Gore do **31.12.2023.** godine.

Reg.br. 3397



### OBRAZAC 3

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

OBJEKAT <sup>1</sup>	OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE Gr+Pr+3
LOKACIJA <sup>2</sup>	Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <sup>3</sup>	IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
ODGOVORNI INŽENJER <sup>4</sup>	Miličić Dragutin spec.sci.arh.

#### I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

*D. Miličić*

(potpis odgovornog inženjera)

Nikšić, 07.11.2023.  
(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

*Vukobrat B.*

Odgovorno lice: Nikolić Vladimir



NIKCOM D.O.O.  
Milana Papića bb  
81400 Nikšić

PIB 02369621  
PDV 40/31-00807-2  
ŽR NLB banka 530-15313-52

+382 20 673 511  
office@nikcom.me  
www.nikom.me

## IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3

LOKACIJA Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"

VRSTA I DIO

TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA

ODGOVORNI INŽENJER Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

### I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Članom 87 Zakona o planiranu prostora i izgradnji objekata prema kojem su ispoštovani svi urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju.
- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.

*D. Miličić*

(potpis glavnog inženjera)

Nikšić, 07.11.2023.godine

(mjesto i datum)

*D. Miličić*

(potpis odgovornog inženjera)



NIKCOM D.O.O.  
Milana Papića bb  
81400 Nikšić

PIB 02369621  
PDV 40/31-00807-2  
ŽR NLB banka 530-15313-52

+382 20 673 511  
office@nikcom.me  
www.nikom.me

## IZJAVA PROJEKTANTA O OSTVARENIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA

INVESTITOR „SPECTRUM GROUP“ d.o.o. Zeta, Mahala bb

OBJEKAT OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3

LOKACIJA Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"

VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA

PROJEKTANT „NIK COM“ doo Nikšić

ODGOVORNO LICE Nikolić Vladimir

GLAVNI INŽENJER Dragutin Miličić spec.sci.arh.



## **URBANISTIČKI PARAMETRI**

<i>Površina urbanističke parcele UP 22.....</i>	<i>631m<sup>2</sup></i>
<i>Površina pod objektom - zauzetost parcele.....</i>	<i>313.39m<sup>2</sup></i>
<i>Ukupna površina objekta - dio koji ulazi u obračun parametara (BGP) - izgrađenost parcele.....</i>	<i>1253.68m<sup>2</sup></i>
<i>Indeks zauzetosti - planirani.....</i>	<i>313.39m<sup>2</sup>/631m<sup>2</sup>=0,49</i>
<i>Indeks zauzetosti - dozvoljeni.....</i>	<i>0,50</i>
<i>Indeks izgrađenosti - planirani.....</i>	<i>1253.68m<sup>2</sup>/631m<sup>2</sup>=1,99</i>
<i>Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....</i>	<i>2,00</i>
<i>Ukupna neto površina - poslovno.....</i>	<i>688m<sup>2</sup> (74.46%)</i>
<i>Ukupna neto površina - stambeno.....</i>	<i>236m<sup>2</sup> (25.54%)</i>
<i>Spratnost - planirana .....</i>	<i>Gr+Pr+3</i>
<i>Spratnost - dozvoljena .....</i>	<i>Gr+Pr+3</i>
<i>Broj stanova.....</i>	<i>4</i>
<i>Potreban broj parking mjesta - poslovno</i>	
<i>688/1000 x 22=15.14.....</i>	<i>16</i>
<i>Potreban broj parking mjesta - stambeno</i>	
<i>236/1000 x 12=2.83.....</i>	<i>3</i>
<i>Ukupan broj potrebnih parking mjesta 16+3.....</i>	<i>19</i>
<i>Ostvareni broj parking mjesta.....</i>	<i>19</i>

- *Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako i od susjednih parcela, tačnije regulacionih linija.*
- *Predmetna parcela: K.P. 3626/2, KO PODGORICA III odnosno formirana Urbanističku parcelu broj UP 22 (DUP „TITEX“ Podgorica), ima obezbijeđen kolski prilaz preko DUP-om planirane saobraćajnice sa istočne strane parcele, a sve u skladu sa planskim dokumentom.*



## Obračun površina

### SUTEREN – garaža

#### **GR** PROSTOR ZA GARAŽIRANJE + SAOBRAĆAJNICA

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	PARKING MJESTA + SAOBRAĆAJNICA	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	403.92
---	--------------------------------	--------------	----------------	----------------	--------

UKUPNA NETO POVRŠINA					= 403.92m <sup>2</sup>
----------------------	--	--	--	--	------------------------

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja					= 396.00m <sup>2</sup>
--	--	--	--	--	------------------------

#### **ZK** ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.53
---	------------	--------------	----------------	----------------	------

b1	HODNIK 1	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	8.56
----	----------	--------------	----------------	----------------	------

b2	TAMPON ZONA	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	8.74
----	-------------	--------------	----------------	----------------	------

c	LIFT				2.40
---	------	--	--	--	------

UKUPNA NETO POVRŠINA					= 24.23m <sup>2</sup>
----------------------	--	--	--	--	-----------------------

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja					= 24.00m <sup>2</sup>
--	--	--	--	--	-----------------------

#### **R** REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA					420,00m <sup>2</sup>
-------------------------------	--	--	--	--	----------------------

UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA					456,99m <sup>2</sup>
--------------------------------	--	--	--	--	----------------------

**NAPOMENA:** Površina suterena ne ulazi u obračun parametara jer je u istom predviđen mirujući saobraćaj.



## PRIZEMLJE

### PP1 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

### PP2 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### PP3 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### PP4 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### PP5 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 313,39m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - komunikacije 36,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - poslovno 231,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - stambeno 0,00m<sup>2</sup>

# 1. SPRAT

## PP6 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

## PP7 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

## PP8 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

## PP9 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

## PP10 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

## ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

## R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA 313,39m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA - poslovno 231,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA - stambeno 0,00m<sup>2</sup>

## 2. SPRAT

### PP11 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

### PP12 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### S2 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### S1 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### PP13 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA 313,39m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA - poslovno 113,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA - stambeno 118,00m<sup>2</sup>

### 3. SPRAT

#### PP14 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

#### PP15 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

#### S4 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

#### S3 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

#### PP16 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

#### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

#### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA 313,39m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA - poslovno 113,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA - stambeno 118,00m<sup>2</sup>

## REKAPITULACIJA

R REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	313,39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - poslovno	231,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - stambeno	0,00m <sup>2</sup>

R REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 1. SPRATA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 1. SPRATA - poslovno	231,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 1. SPRATA - stambeno	0,00m <sup>2</sup>

R REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 2. SPRATA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 2. SPRATA - poslovno	113,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 2. SPRATA - stambeno	118,00m <sup>2</sup>

R REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 3. SPRATA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 3. SPRATA - poslovno	113,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 3. SPRATA - stambeno	118,00m <sup>2</sup>

R REKAPITULACIJA POVRŠINA - SUTEREN	
UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA	420,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA	456,99m <sup>2</sup>

*NAPOMENA: Površina suterena ne ulazi u obračun parametara jer je u istom predviđen mirujući saobraćaj.*

R REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA - površine za obračun parametara	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1068,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - zajedničke komunikacije	144,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - poslovno	688,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - stambeno	236,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1253,68m <sup>2</sup>



Ovim putem Projektant izjavljuje da su predmetnim idejnim rješenjem ispoštovani svi zadati urbanistički parametri, kako po pitanju koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti, tako i po pitanju položaja objekta u odnosu na građevinske i regulacione linije.

Nikšić

Oktobar 2023.god.

OBRADIO:

Dragutin Miličić, spec.sci.arh.

*D. Miličić*

---

## IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE

INVESTITOR "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb

SUINVESTITOR "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb  
MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ

OBJEKAT OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE

LOKACIJA Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"

VRSTA  
TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER Bubanja Aleksandra dipl.inž.geod. br.licence 02-677/1 od 13.02.2018

### SAOBRAĆAJNI PRILAZ LOKACIJI I OBJEKTU

Predmetna urbanistička parcela Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX" je katastarska parcela 3626/2, KO Podgorica III,  
Predmetnoj parceli se pristupa jednostrano na parcele: 3626/4, LN 8289 koja je u vlasništvu HORIZONT INVESTMENT GROUP DOO

Podgorica, Novembar 2023.



GEONANA "d.o.o. Podgorica

Aleksandra Bubanja dipl.ing.geod.

## **D2.** URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI





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

SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA  
Broj: D 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24.mart 2021.godine

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostorno planiranje i urbanizam Jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljnog urbanističkog plana "TITEX" usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 18 - 713 od 27.12.2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 24. mart 2021.godine, i podnijetog zahtjeva broj D 08-332/21-323/1.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije

REPUBLIKA CRNA GORA  
OPŠTINA PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Broj: D 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24. mart 2021. godine

DUP "TITEX"  
URBANISTIČKA PARCELA UP 22

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**  
Pejović Lazo

**POSTOJEĆE STANJE:**

Katastarska parcela broj 3626 KO: Podgorica 3 je neizgrađena i nalazi se u zahvatu DUP-a "Titex". Ovim planskim dokumentom na prostoru katastarske parcele br.3626 KO: Podgorica 3 formirane su tri urbanističke parcele i to: UP 21, UP 22 i UP23. Na iste planirana izgradnja novih objekata. U prilogu ovih UTU je list nepokretnosti-prepis i kopija plana. Predmet ovih urbanističko tehničkih uslova je urbanistička parcela UP22.

**PLANIRANO STANJE:**

DUP-om "Titex" urbanistička parcela broj UP22 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija, nivelacija i regulacija" koji čini sastavni dio ovih uslova. Površina urbanističke parcele UP22 prema analitičkim podacima plana je 631m<sup>2</sup>. Ovim prilogom definisane su i građevinske linije.

**Uslovi za parcelaciju**

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Prilikom izrade plana parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Gradevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

Gradevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Gradevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

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

### SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučavati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- *Ukoliko se investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.*
- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „  
definisano je:

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan gradevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda

suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Tavan je dio objekta bez nadzotka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

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

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

### **Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:**

DUP-om "Titex" za urbanističku parcelu UP22 planirana namjena površina je MN - površina za MJEŠOVITE NAMJENE.

#### **Uslovi za objekte na površinama za mješovitu namjenu**

##### **Planirani objekti :**

Mješovita namjena planirana je uz gradsku saobraćajnicu-budući bulevar Vojislavljevića.

- Minimalna površina urbanističke parcele je 600 m<sup>2</sup>
- U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata.
- Daje se mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 % ukupne površine objekta.
- Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor.
- Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20cm od kotekonačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapacitetamirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
- U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina ( magacini, ostave, poslovni prostori).
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je u grafičkom prilogu "Koordinate građevinskih linija".
- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m .

- Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska ili podrumaska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
- U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 2,0.**

PLANIRANI PARAMETRI						
Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRAĐENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. planirana spratnost	Namjena površina
316	0,50	1.263	2,00	4	P+3	MN

Površina urbanističke parcele UP22 je 631m<sup>2</sup>.

#### Zelenilo poslovnih objekata (ZPO):

U okviru površina mješovite namjene planirane su zelene površine poslovnih objekata. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih, parterno uređenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica mješovite namjene (stanovanje i druge namjene) moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka potrebno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, čime bi se

izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranja *Blokovskog zelenilo*. *Blokovsko zelenilo* sa pratećim sadržajima predstavlja prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine parcele mora biti pod zelenilom, a kod objekata poslovanja i stanovanja min. 30%
  - sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
  - obodom parcele planirati žive ograde i linearne zasade visokog drveća kao vizuelnu barijeru od susjednih sadržaja
  - duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
  - kod izbora biljnog materijala i kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama
  - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
  - primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekta stvarajući tzv. "zelene zidove"
  - predvidjeti ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica
  - za zasjenu na otvorenim terasama i ravnim krovovima koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix 'Variegata'*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhyncospermum jasminoides* i sl.)
  - izbjegavati šarenilo vrsta, formi i kolorita
  - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
  - koristiti visokodekorativne biljne vrste
  - u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i sl.)
  - za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
  - predvidjeti fontane, česme, skulpture i funkcionalan mobilijar savremenog dizajna
  - projektovati sistem za zalivanje.
- Napomena: Krovno zelenilo ne ulazi u obračun nivoa i stepena ozelenjenosti.

#### UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

#### OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list RCG“, broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:
- srednju godišnju temperaturu od 15,5%°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%°C), a najtopliji jul sa 26,7%°C),
  - 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
  - srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
  - prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
  - dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
  - srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

#### **INFRASTRUKTURA:**

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

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

#### **Parkiranje**

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je stanovanje srednje gustine. U konceptu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima.

Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

-Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 12 parking mjesta;

- Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 43 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele,
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m
- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)
- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element.
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokriveno.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

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

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

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

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

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

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

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

**OBRADILI :**

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

*B. Radović*

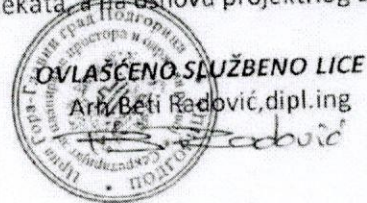
Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatović*

**PRILOZI:**

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





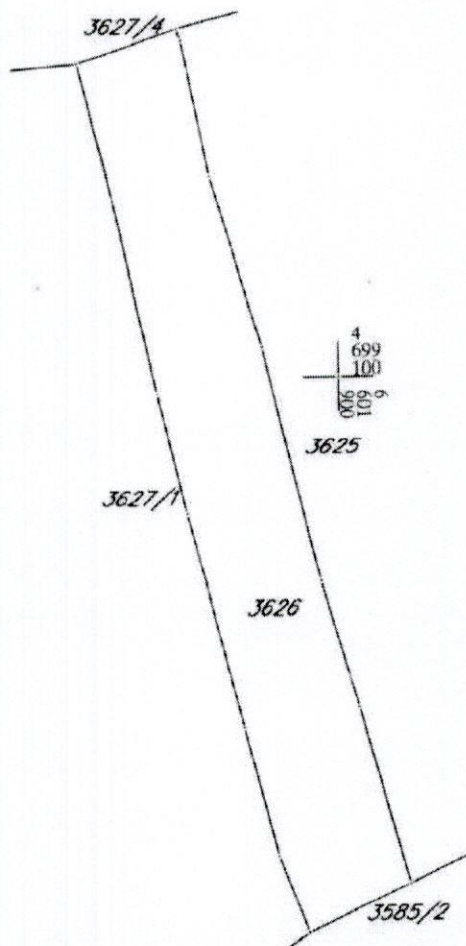
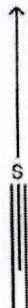
CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj:  
Datum: 10.03.2021.



Katastarska opština: PODGORICA III  
Broj lista nepokretnosti: 8289  
Broj plana: 25,57  
Parcela: 3626

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
699  
100  
006  
109  
9

4  
699  
100  
006  
109  
9

4  
699  
100  
006  
109  
9

4  
699  
100  
006  
109  
9



IZVOD IZ DIZITALNOG PLANA

Opština: Podgorica

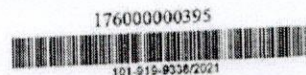


CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-9338/2021  
Datum: 09.03.2021.  
KO: PODGORICA III



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

### LIST NEPOKRETNOSTI 8289 - PREPIS

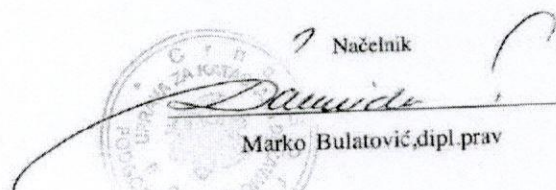
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
3626			36	08/03/2021	ZABJELO	Livada 5. klase KUPOVINA		2111	8.23
								2111	8.23

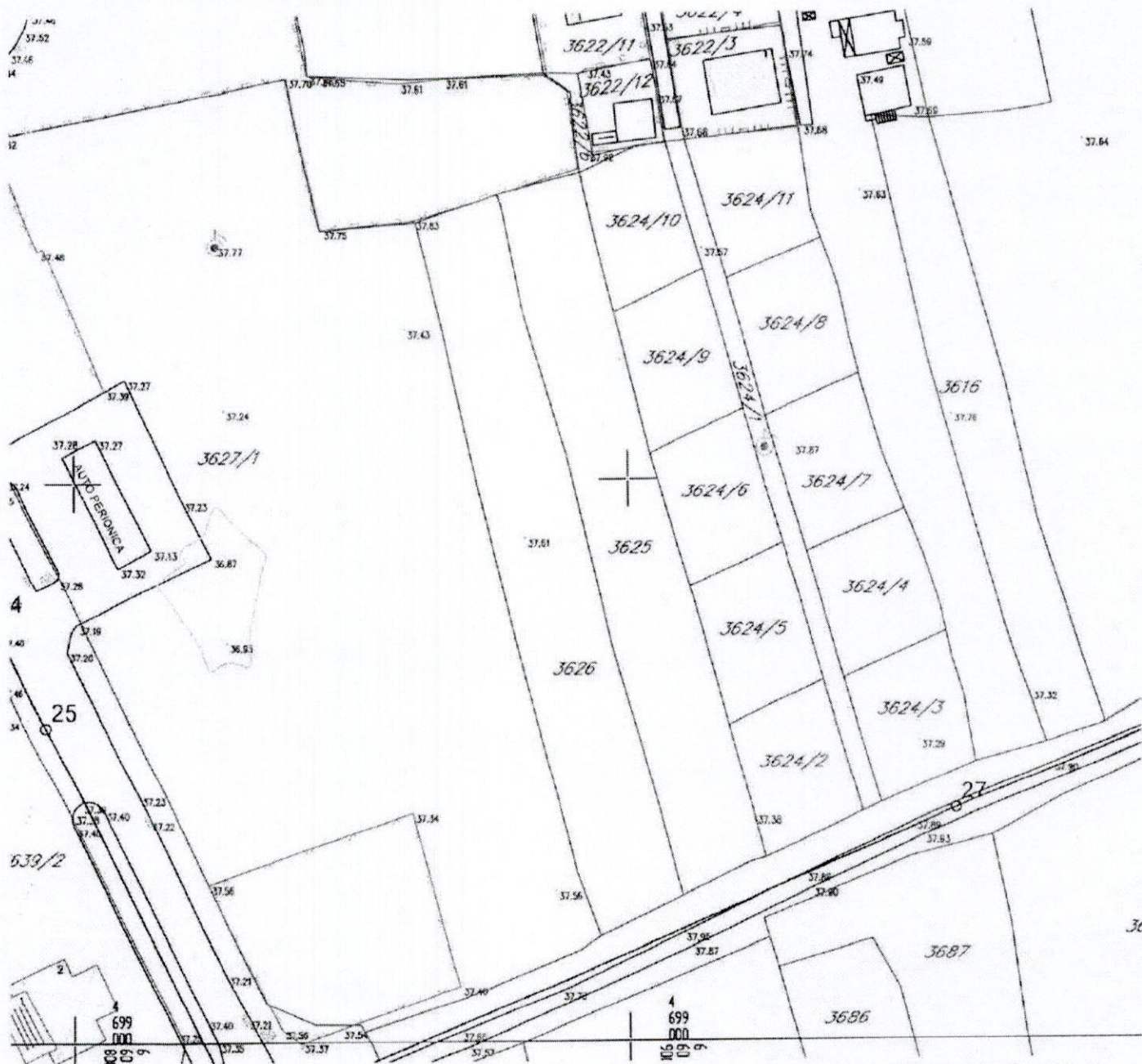
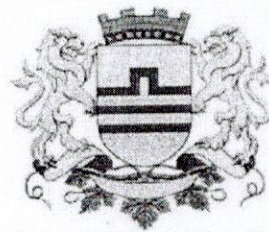
Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
1706985210016 0	PEJOVIĆ VOJSLAV LAZO UL.MILA RADUNOVIĆA BR.2 PODGORICA 0		Svojina	1/1

#### Ne postoje tereti i ograničenja.

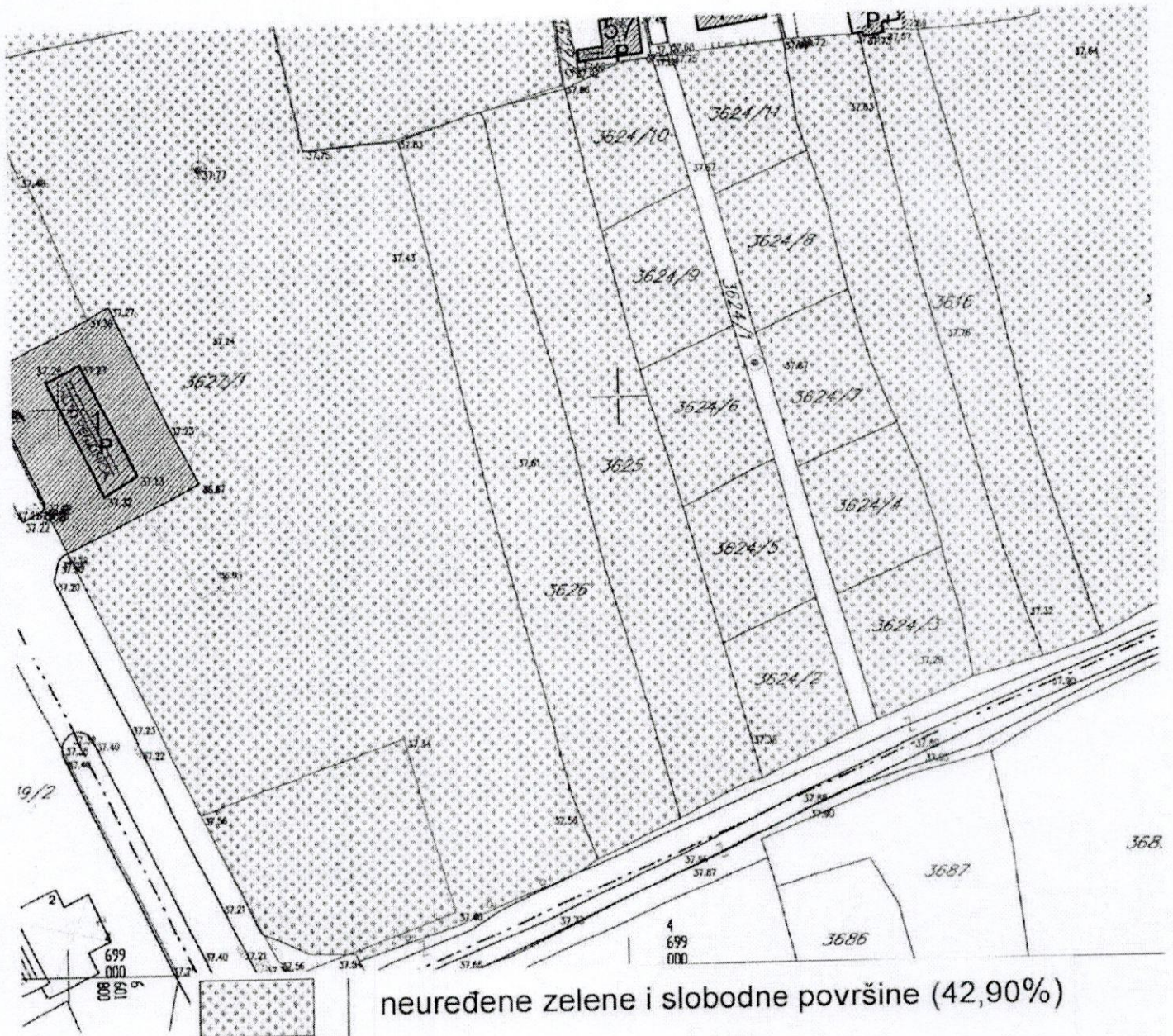
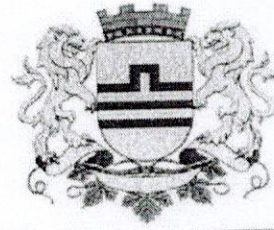
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik  
  
Marko Bulatović, dipl. prav



GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

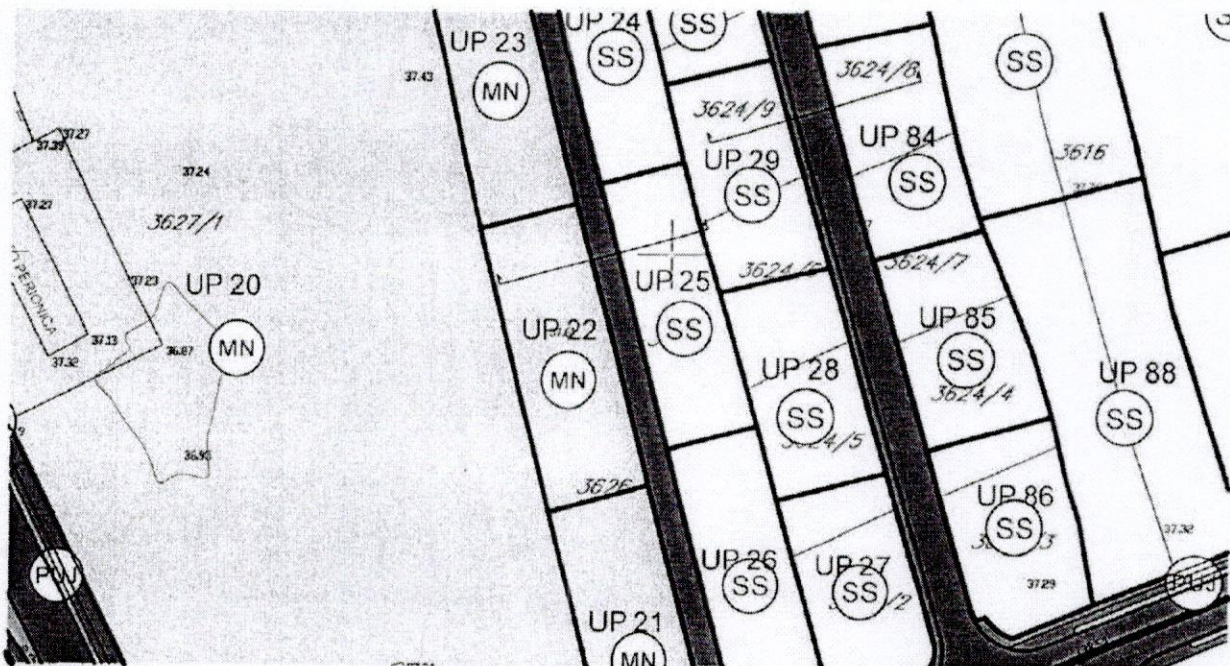


GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

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

Broj: 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24.03.2021.godine

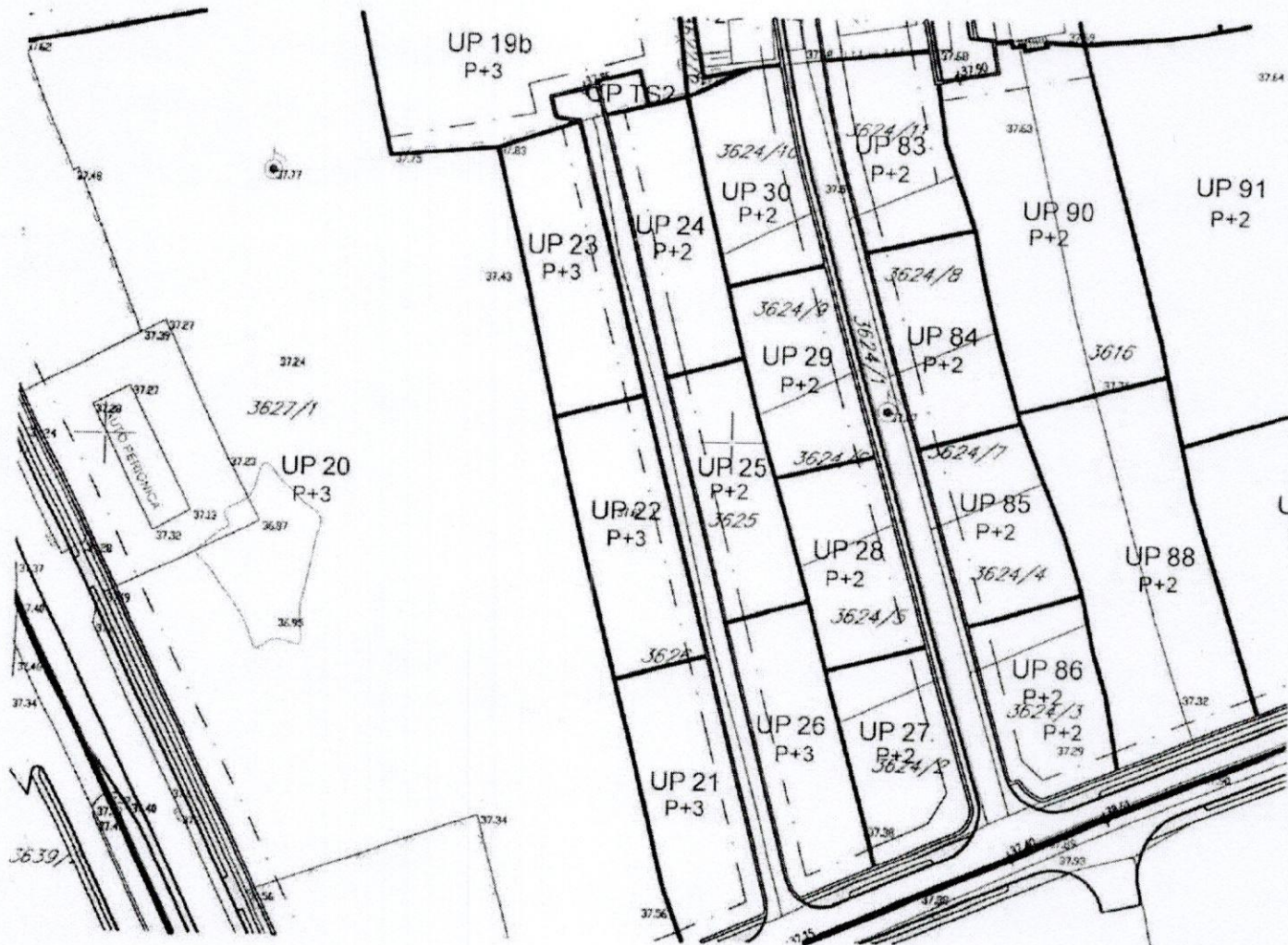
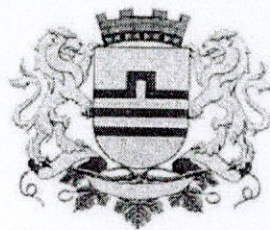


površine za mješovite namjene (9,92%)

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

03

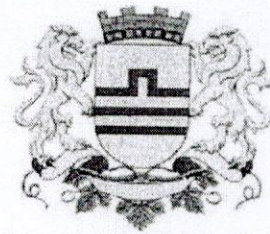


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

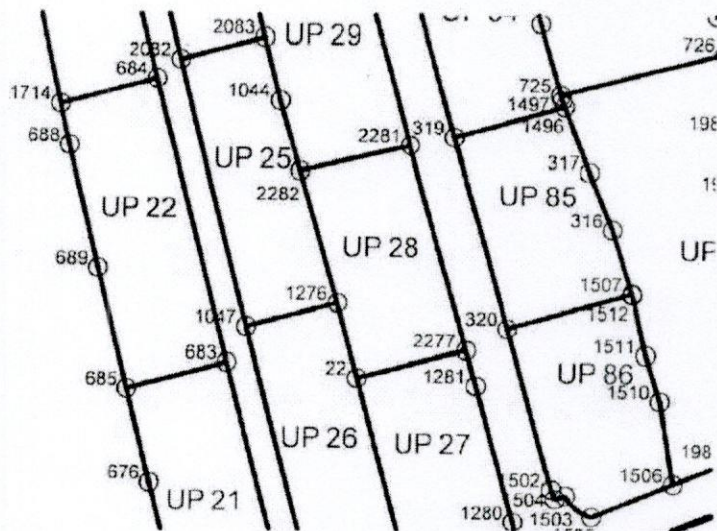
Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

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

Broj: 08-332/21-323/1  
 Podgorica, 24.03.2021.godine



UP 20



683	6627433.29	4580329.67
685	6627511.24	4579965.20
687	6627589.19	4579600.73
689	6627667.14	4579236.26

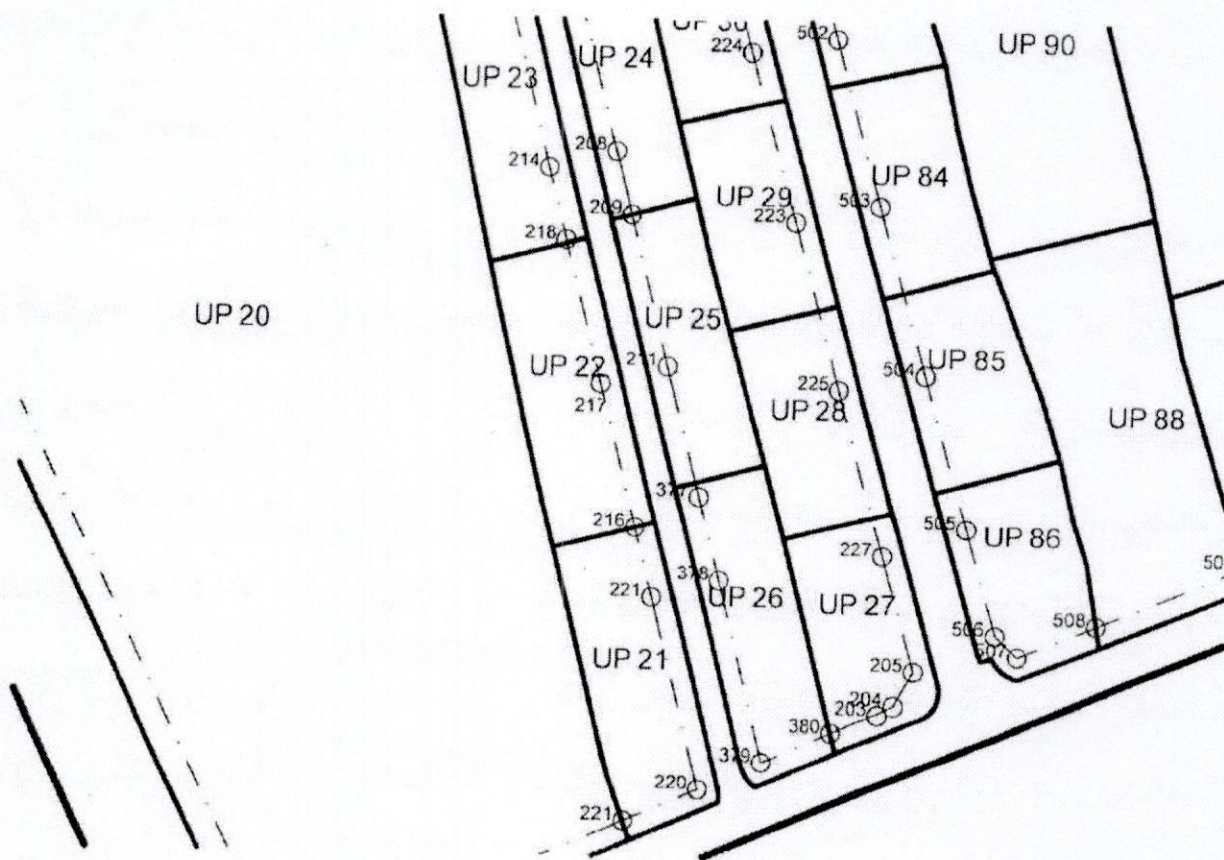
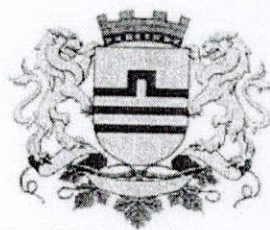
GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka urbanistički h parcela

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22,

05

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

Broj: 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24.03.2021.godine



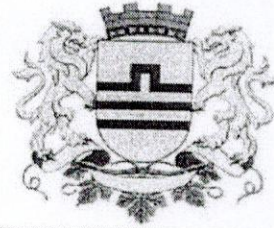
216	6601893.89	4699065.86
217	6601888.43	4699086.63
218	6601883.01	4699107.21

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka gredjevinskih linija

Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

06



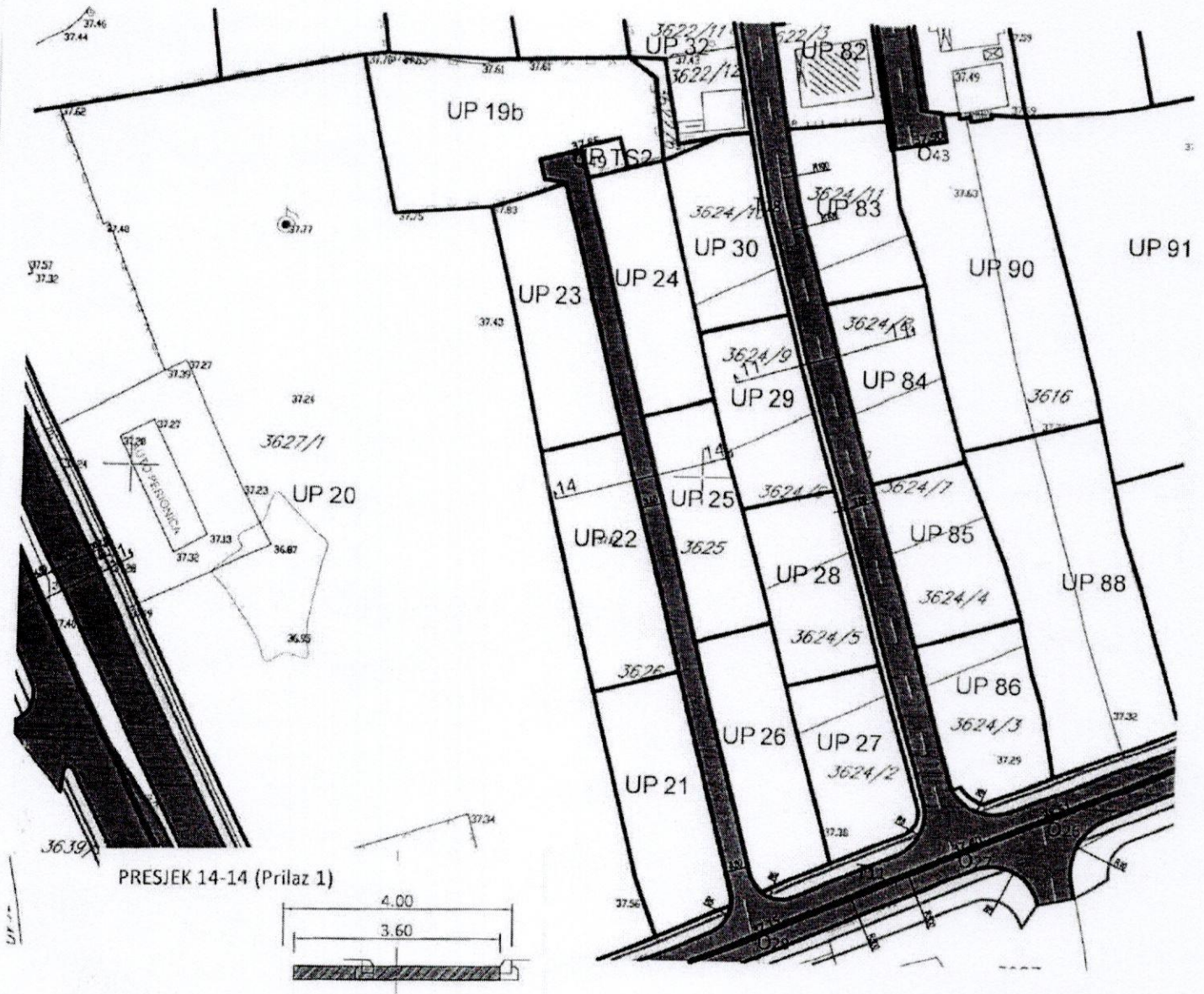
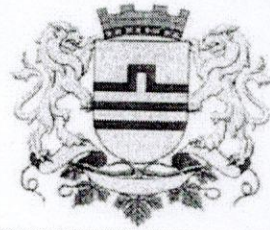


93	6601896.80	4699066.62
94	6601886.04	4699107.48

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija		07
Izvod iz DUP-a „Titex “ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 22.		

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

Broj: 08-332/21-323/1  
Podgorica, 24.03.2021.godine

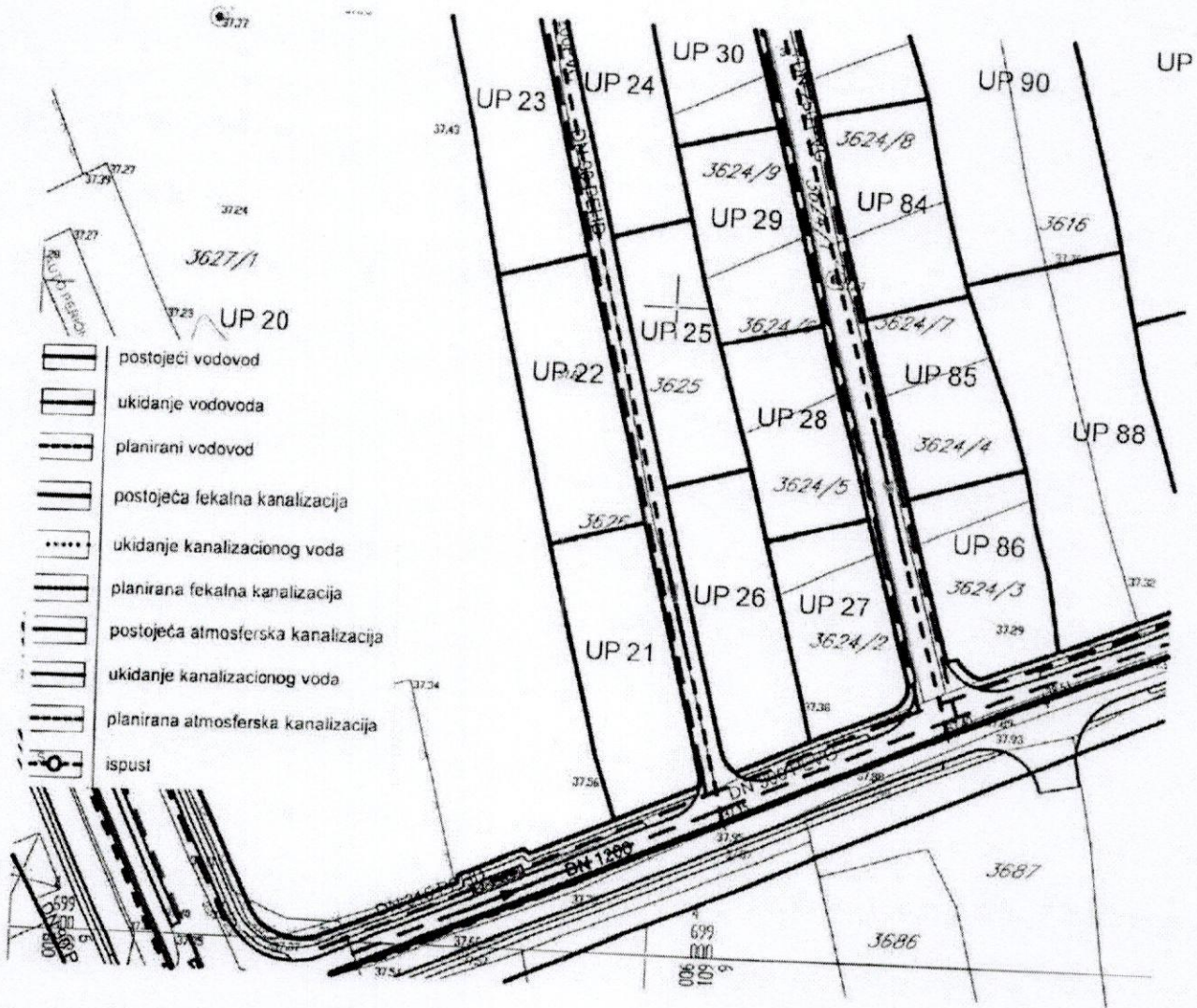
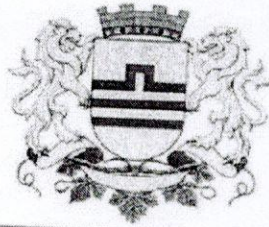


GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22,

08

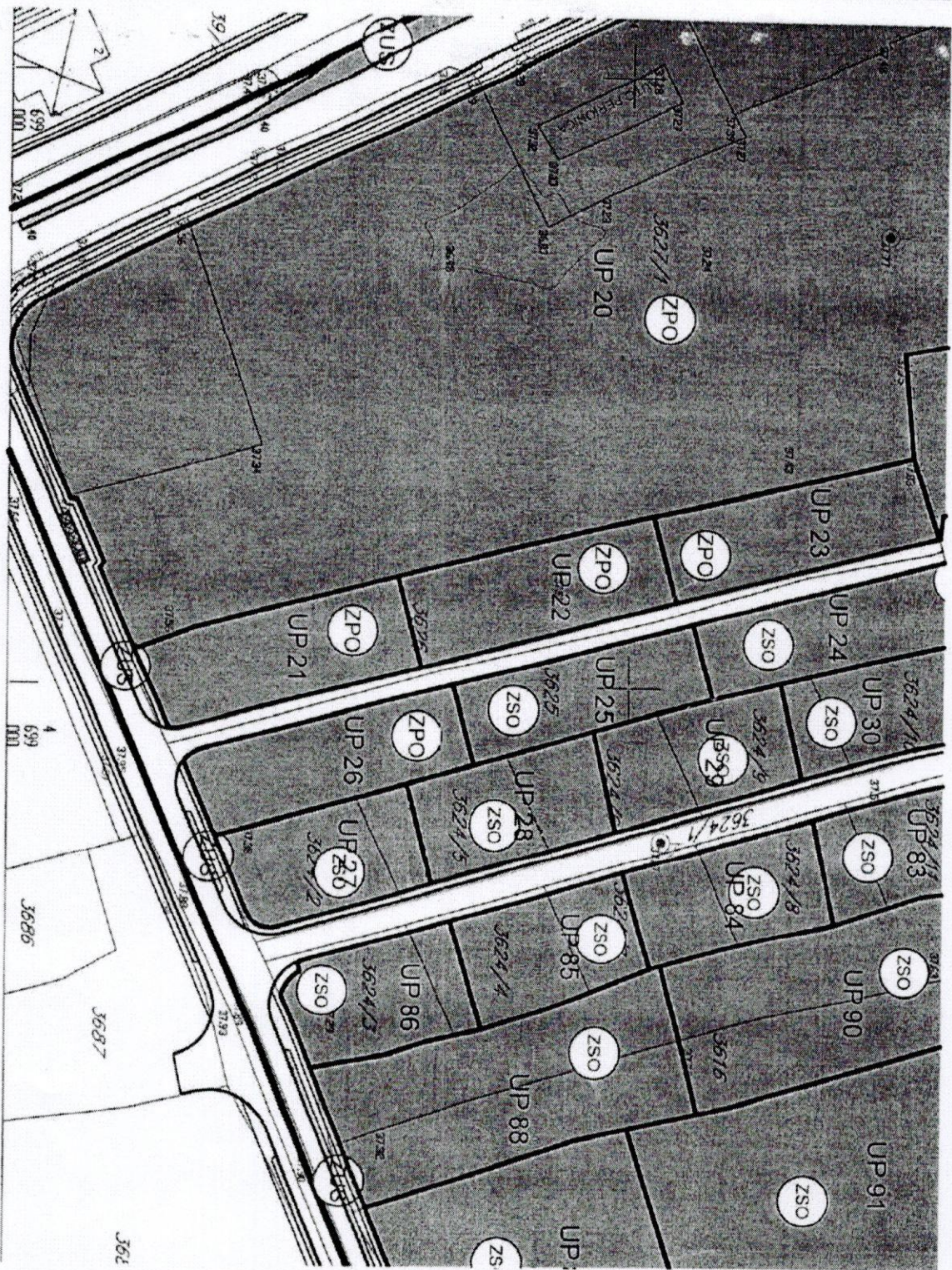






GRAFIČKI PRILOG - Plan telekomunikacione infrastrukture

- TK okno - Postojeće kablovsko okno
- TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC i PE cijevima i bakarnim kablovima
- Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1, ..., NO 113
- Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm



Zelenilo poslovnih objekata

## D3. PROJEKTI ZADATAK

## **PROJEKTNI ZADATAK**

### **ZA IZRADU IDEJNIH I GLAVNIH PROJEKATA ZA OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE- spratnosti Gr+Pr+3 – dva objekta na dvije urbanističke parcele**

#### **• UVOD**

U svrhu izgradnje objekata mješovite namjene – dva objekta na dvije urbanističke parcele, a imajući u vidu da je na predmetnoj parceli aktivan DUP (detaljni urbanistički plan) pristupilo se prikupljanju potrebne tehničke dokumentacije, neophodne prije početka gradnje planiranih objekata. U cilju realizacije navedenih planova izvadjeni su urbanističko tehnički uslovi broj D 08-332/21-323/1 od 24.03.2021.god., izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, GLAVNI GRAD PODGORICA za objekat na UP 22, kao i urbanističko tehnički uslovi broj D 08-332/21-323/2 od 24.03.2021.god., izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, GLAVNI GRAD PODGORICA za objekat na UP 23, a sve u sklopu DUP-a „TITEX“, Podgorica.

#### **• SVRHA IZRADE IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

U cilju dobijanja potrebnih dozvola i saglasnosti, neophodno je izraditi Idejno rješenje, a nakon dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta i Glavni projekat, koji će biti revidovan i dostavljan nadležnim institucijama na dalju obradu i mišljenje.

#### **• PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

<b>OBJEKTI</b>	<i>OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE</i>
<b>LOKACIJA</b>	Katastarske parcele broj 3626/2 i 3626/3 K.O. Podgorica III Urbanističke parcele broj 22 i broj 23, u zahvatu DUP-a "TITEX"
<b>INVESTITOR</b>	<b>SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb</b>

Uraditi idejni i glavni projekat objekata mješovite namjene, Gr+Pr+3, u svemu prema urbanističko tehničkim uslovima broj D 08-332/21-323/1 od 24.03.2021.god., izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, GLAVNI GRAD PODGORICA za objekat na UP 22, kao i urbanističko tehničkim uslovima broj D 08-332/21-323/2 od 24.03.2021.god., izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, GLAVNI GRAD PODGORICA za objekat na UP 23, a sve u sklopu DUP-a „TITEX“, Podgorica. Planirati veći dio parkinga u garažama. Projektom predvidjeti poslovne prostore kancelarijskog tipa, a svakom od objekata planirati i po 4 stambene jedinice koliko je i dozvoljeno prema uslovima.



## ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI USLOVI

Sa arhitektonsko - urbanističkog aspekta objekte treba uklopiti u ambijent već izgrađenih okolnih objekata (naročito izgrađenog objekat na susjednoj parceli) slične namjene pri čemu su određeni slijedeći parametri kojih se projektant treba pridržavati:

- sadržaj objekta
- uslovi priključka na komunalnu infrastrukturu
- uslovi za uređenje građ. parcele
- uslovi za građenje objekata

INVESTITOR  
**SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb**  
Odgovorno lice: Knežević Danko



*[Handwritten signature]*

## **D4.** TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

# **1. Tehnički izvještaj uz idejno rješenje objekta mješovite namjene, Gr+Pr+3**

## **UVOD**

Na osnovu projektnog zadatka Naručioca, UT uslova izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, GLAVNI GRAD PODGORICA, izrađeno je idejno rješenje objekta mješovite namjene, spratnosti Gr+Pr+3.

## **OPŠTI PODACI:**

---

<b>Objekat:</b>	<b>OBJEKAT MJESOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>
<b>Investitor:</b>	<b>► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta, Mahala bb</b>
<b>Suinvestitori:</b>	<b>► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb</b> <b>► MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ</b>
<b>Mjesto izgradnje:</b>	<b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b>

---

## **01 OSNOV ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA**

Idejnim rješenjem je obuhvaćena izgradnja objekta mješovite namjene, spratnosti Gr+Pr+3, prema urbanističko – tehničkim uslovima broj D 08-332/21-323/1 od 24.03.2021.god., izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, GLAVNI GRAD PODGORICA, u okviru zadatih arhitektonsko – urbanističkih parametara i u skladu sa normativima i standardima za izgradnju ovog tipa objekata.

## **02 LOKACIJA**

Objekat je lociran na katastarskoj parceli broj 3626/2 KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP 22, u zahvatu DUP-a "TITEX", Podgorica. Katastarska parcela se poklapa sa urbanističkom parcelom pa samim tim nije neophodna izrada ealborata parcelacije po planskom dokumentu.

- Oblik parcela je dosta pravilan, sa površinom koja iznosi ukupno P=631m<sup>2</sup>. Idejnim rješenjem planirana je izgradnja objekta mješovite namjene, spratnosti Gr+Pr+3.

## 03 PRAVILA GRAĐENJA

### URBANISTIČKI PARAMETRI

<i>Površina urbanističke parcele UP 22.....</i>	<i>631m<sup>2</sup></i>
<i>Površina pod objektom - zauzetost parcele.....</i>	<i>313.39m<sup>2</sup></i>
<i>Ukupna površina objekta - dio koji ulazi u obračun parametara (BGP) - izgrađenost parcele.....</i>	<i>1253.68m<sup>2</sup></i>
<i>Indeks zauzetosti - planirani.....</i>	<i>313.39m<sup>2</sup>/631m<sup>2</sup>=0,49</i>
<i>Indeks zauzetosti - dozvoljeni.....</i>	<i>0,50</i>
<i>Indeks izgrađenosti - planirani.....</i>	<i>1253.68m<sup>2</sup>/631m<sup>2</sup>=1,99</i>
<i>Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....</i>	<i>2,00</i>
<i>Ukupna neto površina - poslovno.....</i>	<i>688m<sup>2</sup> (74.46%)</i>
<i>Ukupna neto površina - stambeno.....</i>	<i>236m<sup>2</sup> (25.54%)</i>
<i>Spratnost - planirana .....</i>	<i>Gr+Pr+3</i>
<i>Spratnost - dozvoljena .....</i>	<i>Gr+Pr+3</i>
<i>Broj stanova.....</i>	<i>4</i>
<i>Potreban broj parking mjesta - poslovno</i> <i>688/1000 x 22=15.14.....</i>	<i>16</i>
<i>Potreban broj parking mjesta - stambeno</i> <i>236/1000 x 12=2.83.....</i>	<i>3</i>
<i>Ukupan broj potrebnih parking mjesta 16+3.....</i>	<i>19</i>
<i>Ostvareni broj parking mjesta.....</i>	<i>19</i>

### OSNOVNI KONCEPT

---

- Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Projektant je projekat pokušao da prilagodio postojećim objektima u okruženju kako po pitanju arhitektonskog oblikovanja tako i po pitanju materijalizacije, a sve u cilju dobijanja jedinstvenog izgleda naselja. Investitor planira izgradnju 2 objekta (na nezavisnim parcelama) čije je izgled prilagodio već izgrađenom objektu na susjednoj lokaciji.

### ETAPNOST GRADNJE

---

- Objekat je planiran da se izgradi u jednom vremenskom interval, tj. nije planirana fazna gradnja.

### OBLIKOVANJE

---

- Dozvoljena minimalna udaljenost od susjednih parcela, zadati indeks izgrađenosti, oblik parcele, nagib terena i Projektni zadatak investitora su nedvosmisleno definisali vizuelni i funkcionalni izraz objekta, dispoziciju i primarne šeme kretanja. Takođe, topografske i geo-mehaničke osobine tla kao i slike okruženja su, bitno uticale na oblikovanje objekta.
- Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekta je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja.
- Objekat je projektovan sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu.
- Gabarit objekta, kao i njegovi volumeni, jasno odražavaju unutrašnju organizaciju prostora, odnosno pripadnost istim programskim grupama.
- Korišćenje različitih materijala za obradu fasada doprinosi tome da se objekat u cjelosti uklapa u svoje okruženje u koje, pri tom unosi nove arhitektonske slike i elemente.

## FUNKCIJA OBJEKTA – NAMJENA I SADRŽAJ

- Planiirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama objekta mješovite namjene I to većim dijelom poslovanje, a manjim stanovanje. Objekat je spratnosti Gr+Pr+3. Suteran-garaža predviđen je za mirujući saobraćaj. Do garaže je pristup omogućen preko susjedne parcele koja je u vlasništvu istog Investitora, a na kojoj je takođe planirana izgradnja objekta za koji se priprema posebna tehnička dokumentacija. Prizemlje I prvi sprat su predviđeni isključivo kao poslovanje, dok se na drugom I treće spratu planira kombinacija poslovanja I stanovanja. Na drugom I trećem spratu su predviđene po dvije stambene jedinice, odnosno ukupno 4 koliko je I dozvoljeno. Ukupan unutrašnji prostor je organizovan tako da predstavlja jedinstvenu cjelinu sa adekvatnom unutrašnjom obradom, prikladnom za ovu vrstu objekata.

### Obračun površina

#### SUTERAN – garaža

##### **GR** PROSTOR ZA GARAŽIRANJE + SAOBRAĆAJNICA

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	PARKING MJESTA + SAOBRAĆAJNICA	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	403.92
---	--------------------------------	--------------	----------------	----------------	--------

UKUPNA NETO POVRŠINA = 403.92m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 396.00m<sup>2</sup>

##### **ZK** ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.53
---	------------	--------------	----------------	----------------	------

b1	HODNIK I	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	8.56
----	----------	--------------	----------------	----------------	------

b2	TAMPON ZONA	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	8.74
----	-------------	--------------	----------------	----------------	------

c	LIFT				2.40
---	------	--	--	--	------

UKUPNA NETO POVRŠINA = 24.23m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 24.00m<sup>2</sup>

##### **R** REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERANA 420,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERANA 456,99m<sup>2</sup>

**NAPOMENA:** Površina suterana ne ulazi u obračun parametara jer je u istom predviđen mirujući saobraćaj.

## PRIZEMLJE

### PP1 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

### PP2 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### PP3 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### PP4 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### PP5 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 313,39m<sup>2</sup>

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - komunikacije 36,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - poslovno 231,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - stambeno 0,00m<sup>2</sup>

## 1. SPRAT

### PP6 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

### PP7 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### PP8 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### PP9 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### PP10 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polu disperzija	polu disperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polu disperzija	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice polu disperzija	polu disperzija	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	11.23
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polu disperzija	polu disperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	polu disperzija	polu disperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA 313,39m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA - poslovno 231,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA - stambeno 0,00m<sup>2</sup>

## 2. SPRAT

### PP11 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

### PP12 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### S2 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### S1 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

### PP13 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA 313,39m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA - poslovno 113,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA - stambeno 118,00m<sup>2</sup>



### 3. SPRAT

#### PP14 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	2.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	3.55
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.25
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	2.29
5	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	2.10

UKUPNA NETO POVRŠINA = 26.05m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 25.00m<sup>2</sup>

#### PP15 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

#### S4 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

#### S3 DVOSOBAN STAN

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.60
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	poludisperzija	poludisperzija	15.21
4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	8.21
5	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.23
6	SPAVAĆA SOBA	tarket	poludisperzija	poludisperzija	10.66
7	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.64

UKUPNA NETO POVRŠINA = 60.41m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 59.00m<sup>2</sup>

#### PP16 POSLOVNI PROSTOR

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisperzija	poludisperzija	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisperzija	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice poludisperzija	poludisperzija	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisperzija	poludisperzija	11.08
6	TERASA	ker. pločice	demit fasada	premaz	3.38

UKUPNA NETO POVRŠINA = 45.09m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2 % malterisanja = 44.00m<sup>2</sup>

#### ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P(m <sup>2</sup> )
-----	--------------------	-----	-----	--------	--------------------

a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	9.07
b1	HODNIK 1	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.24
b2	HODNIK 2	gr. keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.06
c	LIFT				2.40

UKUPNA NETO POVRŠINA = 36.77m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% malterisanja = 36.00m<sup>2</sup>

#### R REKAPITULACIJA POVRŠINA

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA 267,00m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA 313,39m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA - poslovno 113,00m<sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA - stambeno 118,00m<sup>2</sup>

## REKAPITULACIJA

<b>R</b>	<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA</b>	<b>R</b>	<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA</b>
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	267,00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	313,39m <sup>2</sup>	UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>	NETO POVRŠINA 1. SPRATA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - poslovno	231,00m <sup>2</sup>	NETO POVRŠINA 1. SPRATA - poslovno	231,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - stambeno	0,00m <sup>2</sup>	NETO POVRŠINA 1. SPRATA - stambeno	0,00m <sup>2</sup>

<b>R</b>	<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA</b>	<b>R</b>	<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA</b>
UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>	UKUPNA BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 2. SPRATA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>	NETO POVRŠINA 3. SPRATA - komunikacije	36,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 2. SPRATA - poslovno	113,00m <sup>2</sup>	NETO POVRŠINA 3. SPRATA - poslovno	113,00m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA 2. SPRATA - stambeno	118,00m <sup>2</sup>	NETO POVRŠINA 3. SPRATA - stambeno	118,00m <sup>2</sup>

<b>R</b>	<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA - SUTEREN</b>
UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA	420,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA	456,99m <sup>2</sup>

*NAPOMENA: Površina suterena ne ulazi u obračun parametara jer je u istom predviđen mirujući saobraćaj.*

<b>R</b>	<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA - površine za obračun parametara</b>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1068,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - zajedničke komunikacije	144,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - poslovno	688,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - stambeno	236,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1253,68m <sup>2</sup>

## TEHNIČKI PODACI O OBJEKTU

### KONSTRUKCIJA

---

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekata. Glavni konstruktivni sistem objekta je skeletna konstrukcija sastavljena od stubova/platana i greda. Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča. Temeljni dio objekta je armirano-betonski. Krov je ravan sa pripadajućim slojevima.

### MATERIJALI PREDVIĐENI ZA GRADNJU

---

1. ARMIRANI BETON: temelji, stubovi, AB zidovi, AB ploče, vijenci ...
2. OPEKARSKI PROIZVODI: Spoljni zidovi, pregradni zidovi...

### OSVJETLJENJE I PROVJETRANJE

---

Svi funkcionalni sadržaji objekata imaju mogućnost direktnog, prirodnog osvjetljenja i provjetranja.

### HIDRO, TERMO I ZVUČNA IZOLACIJA

---

U objektima su sa posebnom pažnjom obrađeni problem hidro, termo i zvučne izolacije.

#### HIDROIZOLACIJA:

Unutar objekata hidroizolacija je predviđena na podovima prostorija na tlu. (Vlaga na objekat djeluje najčešće kao kapilarna ). Hidroizolacija podova na tlu predviđena je po čitavoj bruto površini gabarita objekta. Hidroizolacija kontakta nosivih armirano-betonskih zidova i temelja rade se penetratima za beton. Hidroizolacija sa podova se uz spoljne zidove podiže cca 15 cm uz zid.

#### TERMOIZOLACIJA:

Projektom je predviđeno poštovanje uslova termičke zaštite objekata za predmetnu klimatsku zonu

- Podovi prizemlja: tvrdo presovane, termo izolacione ploče d=3,00 cm
- Krovna konstrukcija: termoizolacijae d=10,00 cm (mineralna vuna)
- Vanjski, fasadni zidovi: izolovani sistemom spoljne termičke zaštite u dozvoljenoj granici koeficijenta prolaska toplote.

## SPOLJNA OBRADA

---

### FASADA

Za obloge fasadnih zidova predviđena je kombinacija neventilisane termo fasada tipa "DEMIT" sa završnim slojem dekorativnog zaribanog maltera bijele boje, zatim termoizolavona fasade sa završnom obradom od ravnih kamenih ploča debljine 3cm (lijepljenje kamena na prethodno pripremljenu podlogu) I treći tip obrade predstavlja takođe termoizolovana fasada ali je završna obrada oblaganje PVC oblogom – WOODEN MODULATUS (profil Q9510). Ograde na terasama su staklene, fiksirane u prethodno postavljene aluminijumske "U" profile.

### VANJSKA STOLARIJA I BRAVARIJA

Vanjska stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od PVC profila crne boje, zastakljenih termo izolirajućim staklenim paketom 6+12+4 mm. Svi profili od kojih će biti izrađene fasadne pozicije su sa prekinutim termičkim mostom. Sva prozorska i vratna krila su snabdjevene adekvatnim okovom za otvaranje I zatvaranje krila, kvakama i bravama sa ključevima.

### KROV

Krov je ravan sa svim neophodnim slojevima hidro i termo izolacije I slojem šljunka kao završnim I zaštitinim slojem.

### ODVODNJAVANJE

Projekat predviđa zaštitu svih slabih mjesta na objektu limom odgovarajućeg kvaliteta i boje. Limarija podrazumeva izradu: olučnih cijevi, solbanka, vjetar lajsni, okapnica, opšivki i sl. a koji će svi biti izvedeni od plastificiranog lima.

Kišnica se olučnim cijevima odvodi sa objekta i slobodno sliva na zelene površine.

## UNUTRAŠNJA OBRADA

---

### PODOVI:

- Podovi u samom objektu se predviđaju kao sistem višeslojnih, plivajućih podova sa potrebnim slojevima hidro, termo i akustične izolacije, cementnog estriha i keramičkih pločica I tarketa, kao završne obrade.
- Keramika je protivklizna, postavljena na lijepku, boje po izboru Investitora
- Uz zidove gde je obrada zida bojenjem izvesti soklu h=10cm od iste vrste materijala kao što je i pod.

Uopšte, konstrukcija poda je planirana u svemu prema zahtjevima Građevinske fizike.

### ZIDOVI:

Svi su zidovi malterisani produžnim malterom i bojeni poludisperzivnom bojom, u boji prema izboru projektanta, sa svim pripadajućim predradnjama.

### PLAFONI:

U svim prostorijama plafoni gletovani i bojeni poludisprezivnom bojom.

## URBANISTIČKI PARAMETRI

Idejnim rješenjem su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri:

### URBANISTIČKI PARAMETRI

<i>Površina urbanističke parcele UP 22.....</i>	<i>631m<sup>2</sup></i>
<i>Površina pod objektom - zauzetost parcele.....</i>	<i>313.39m<sup>2</sup></i>
<i>Ukupna površina objekta - dio koji ulazi u obračun parametara (BGP) - izgrađenost parcele.....</i>	<i>1253.68m<sup>2</sup></i>
<i>Indeks zauzetosti - planirani.....</i>	<i>313.39m<sup>2</sup>/631m<sup>2</sup>=0,49</i>
<i>Indeks zauzetosti - dozvoljeni.....</i>	<i>0,50</i>
<i>Indeks izgrađenosti - planirani.....</i>	<i>1253.68m<sup>2</sup>/631m<sup>2</sup>=1,99</i>
<i>Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....</i>	<i>2,00</i>
<i>Ukupna neto površina - poslovno.....</i>	<i>688m<sup>2</sup> (74.46%)</i>
<i>Ukupna neto površina - stambeno.....</i>	<i>236m<sup>2</sup> (25.54%)</i>
<i>Spratnost - planirana .....</i>	<i>Gr+Pr+3</i>
<i>Spratnost - dozvoljena .....</i>	<i>Gr+Pr+3</i>
<i>Broj stanova.....</i>	<i>4</i>
<i>Potreban broj parking mjesta - poslovno</i> <i>688/1000 x 22=15.14.....</i>	<i>16</i>
<i>Potreban broj parking mjesta - stambeno</i> <i>236/1000 x 12=2.83.....</i>	<i>3</i>
<i>Ukupan broj potrebnih parking mjesta 16+3.....</i>	<i>19</i>
<i>Ostvareni broj parking mjesta.....</i>	<i>19</i>

## **Rješenja vezano za racionalno korišćenje energije i povećanje energetske efikasnosti**

Pozicija i orijentacija objekata su uslovljeni raspoloživim prostorom za gradnju na parceli, valorizacijom vizura, uslovima insolacije i slobodnim površinama na parceli namijenjenim odmoru.

Kako bi se spriječilo pregrijavanje unutrašnjih prostorija, ali i nepovoljan uticaj atmosferilija i vjetra primijenjeno je sledeće:

- Krovovi su sa velikim prepustima (strehe)
- Radi toplotne zaštite objekata (sprečavanja pregrijavanja u toku ljeta odnosno toplotnih gubitaka tokom zime) predviđeno je korišćenje savremenih termoizolacionih i ostalih materijala i to:
- Termoizolacija podova na tlu;
- Termoizolacija svih medjuspratnih konstrukcija; Termoizolacija u okiru slojeva krova;
- Termoizolacija u okviru slojeva fasade;
- Višekomorni profili fasadne bravarije, obradjeni termoizolacijom sa spoljne strane

Veličina fasadnih otvora je projektovana u skladu sa dva kriterijuma: orijentacija odnosno izloženost suncu i atmosferskim uticajima i potrebe prirodnog osvetljenja u skladu sa funkcijom / namjenom unutrašnjih prostorija.

- za zastakljivanje otvora se koristi termoizolaciono staklo koje zadovoljava standarde
- Otvori su dimenzionisani prema potrebama provjetravanja unutrašnjih prostorija i zadovoljenja potreba prirodnog osvetljenja.

Primjenom navedenog je (u skladu sa ograničenjima lokacije) postignuto iskorišćenje prirodnih potencijala odnosno izvršena zaštita od nepovoljnih prirodnih uticaja, sve sa ciljem uštede energije i udobnog korišćenja objekta.

## **PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA**

Projektnu dokumentaciju izraditi i pakovati u svemu po Pravilniku o sadržini i načinu izrade investiciono tehničke dokumentacije, u jedan štampani primjerak i sedam u elektronskoj formi.

Nikšić  
Oktobar 2023.god.

OBRADIO:  
Dragutin Miličić, spec.sci.arh.

*D. Miličić*

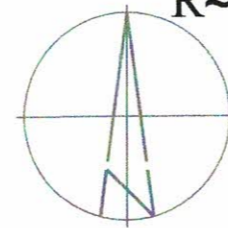
.....

## **D5.** GRAFIČKA DOKUMENTACIJA









# SITUACIONI PLAN

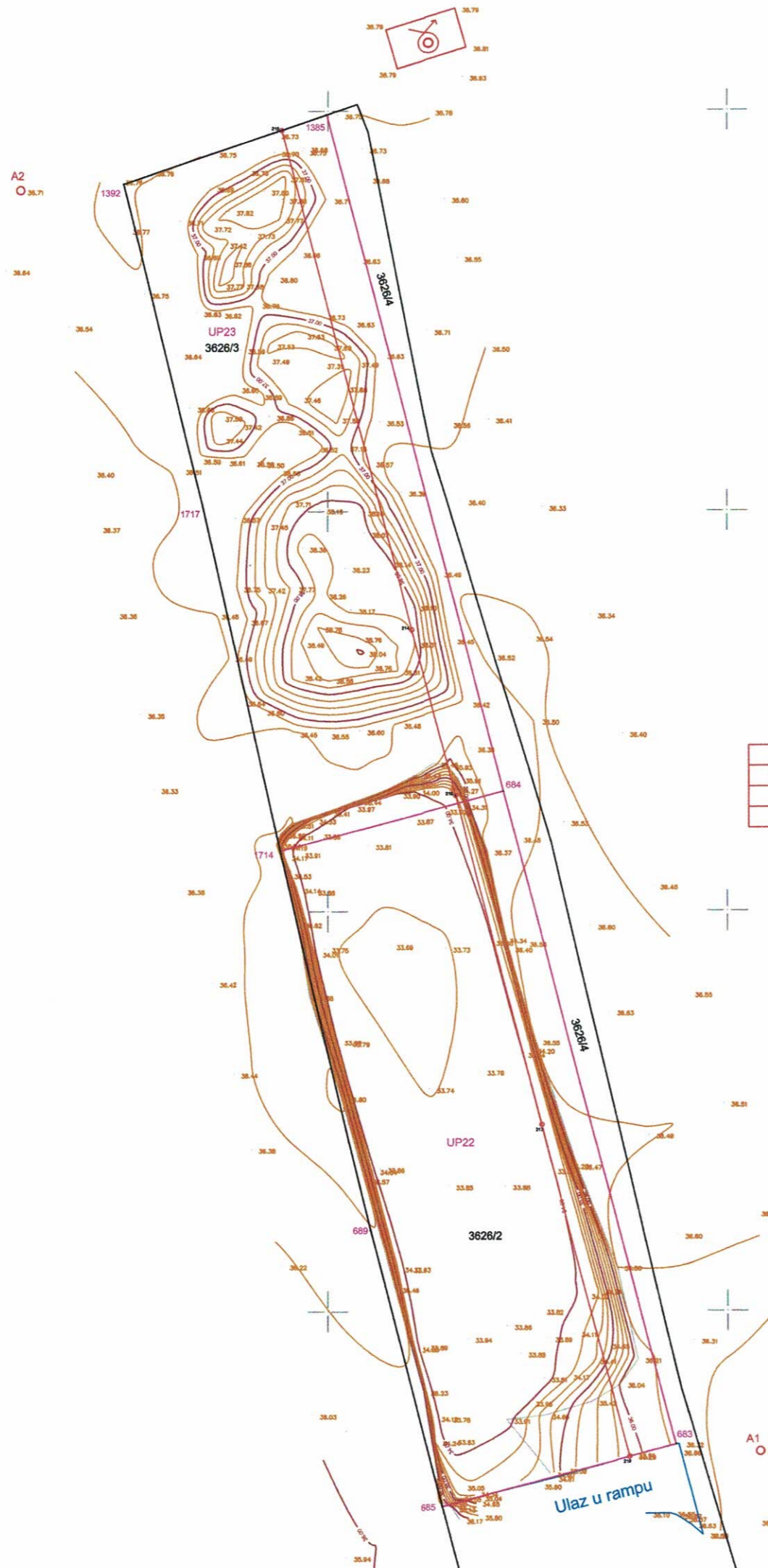
R≈1:100



## LEGENDA:

-  Kat.parcela
-  Urb.parcela
-  Građevinska linija
-  Ulaz u rampu
-  Tačka geod. mreže
-  trafostanica

KOORDINATE POLIGONSKE MREŽE			
Broj tačke	Y	X	H
A1	6801901.984	4699066.198	36.068
A2	6801855.626	4699145.126	36.713



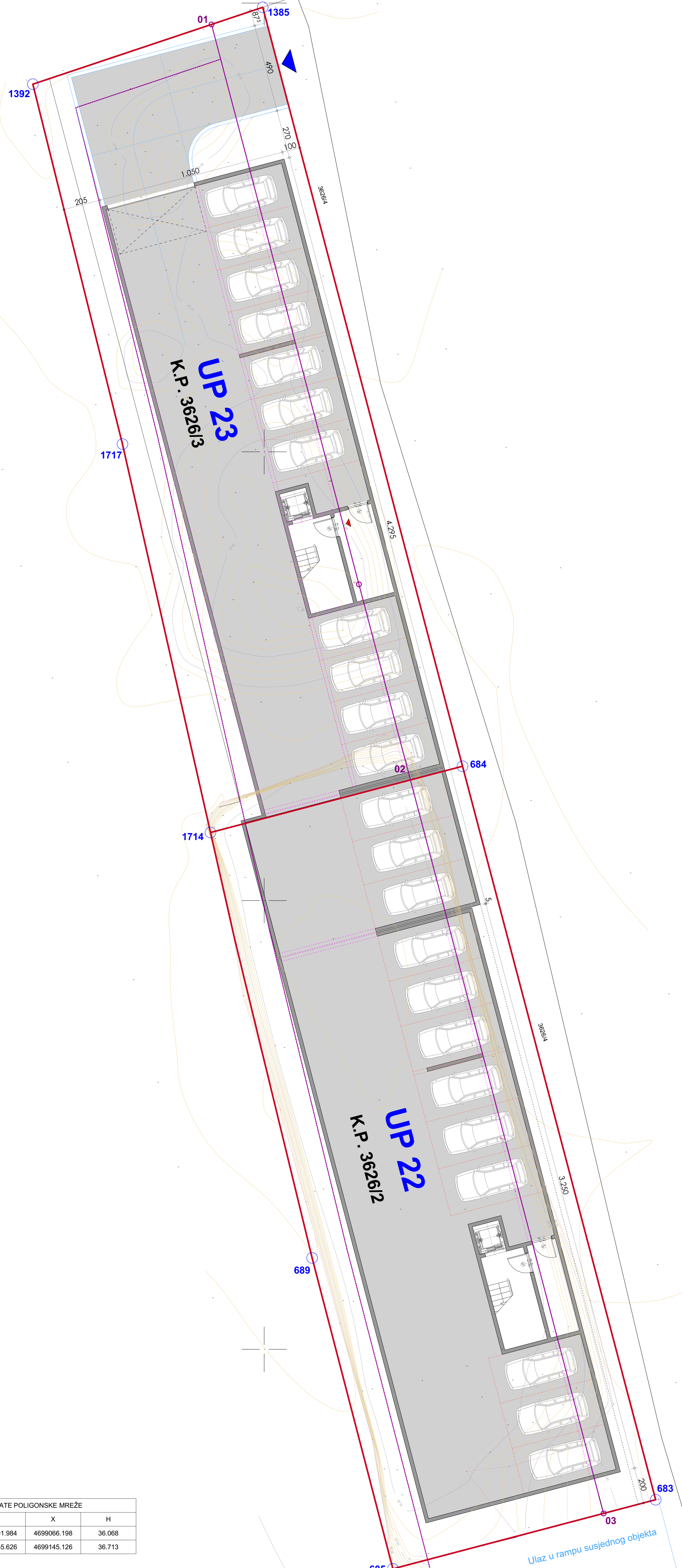
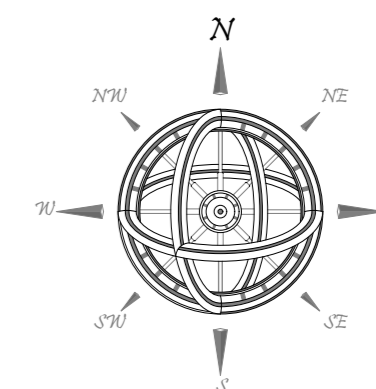
Geonana d.o.o.Podgorica  
 (licenca br. 02-677/1)

Snimio dana: 18.08.2023.god.  
 Bujanja Aleksandra, dipl. ing.geod.  
 (ovlašćenje br. 02-3405/3)




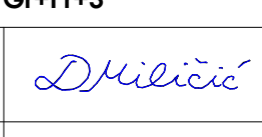
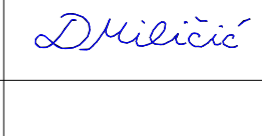


A2

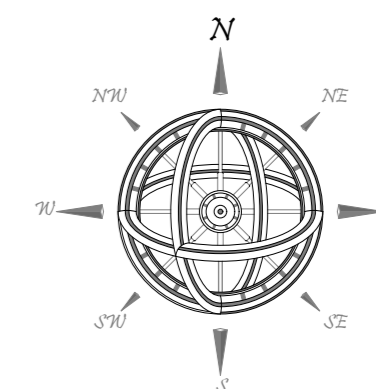


KOORDINATE POLIGONSKE MREŽE			
Broj tačke	Y	X	H
A1	6601901.984	4699066.198	36.068
A2	6601855.626	4699145.126	36.713

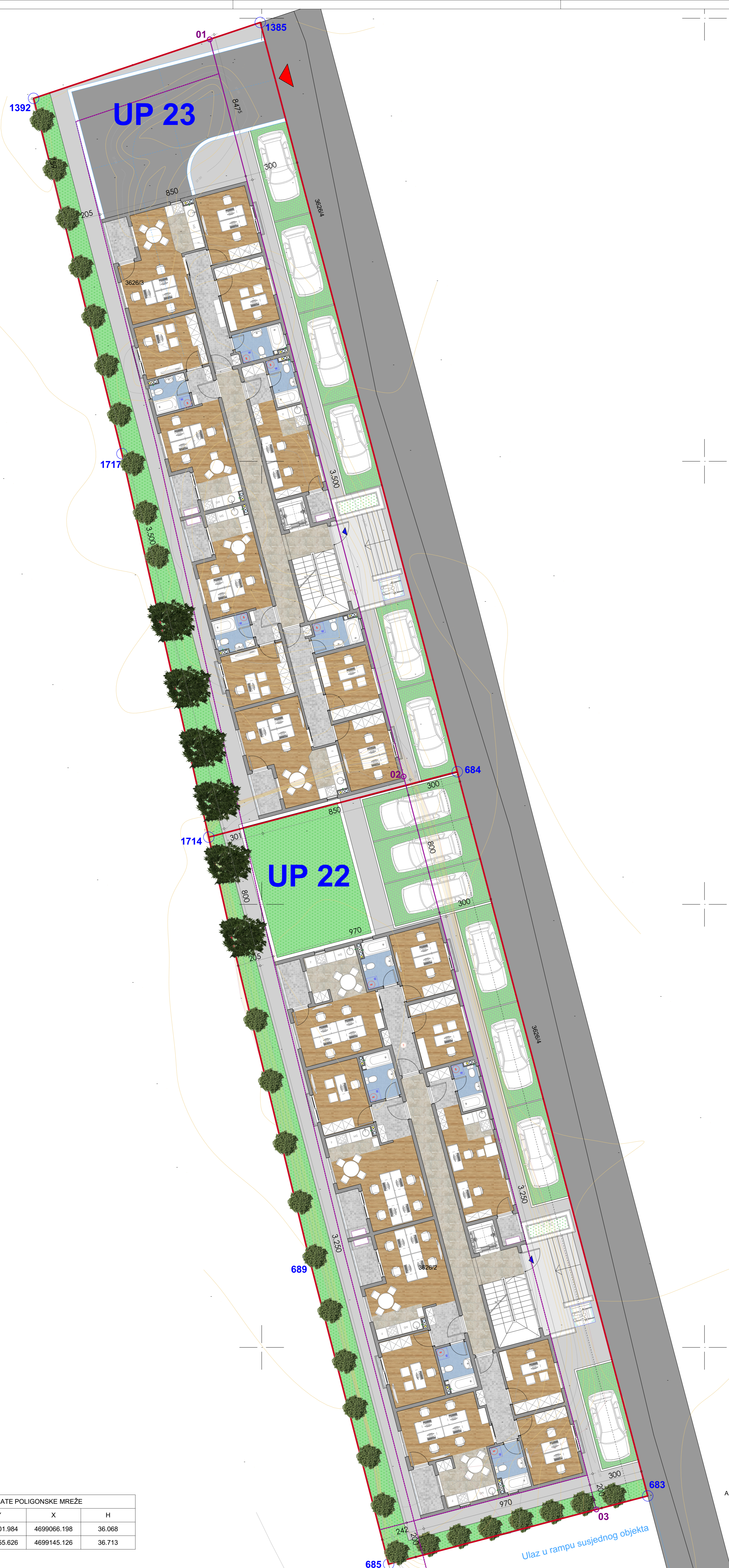
A1

		PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o. www.nikom.me address: Ulica Milana Papčića bb, Nikšić tel: +382(0)20-473-511 e-mail: office@nikcom.me PIB: 02369421; PDV: 4031-00807-2 Broj računa: NLB banka: 530-15313-52	INVESTITOR: ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o., Zeta Mahala bb SUBINVESTITOR: ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o., Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ
Objekat: <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>	Lokacija: Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanijska parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"		
Glavni inženjer: <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>		Vršta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Saradnik/ici: <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b>		Razmjera: <b>R = 1 : 100</b>	
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.	Br.priloga: <b>3</b> Br.strane:	
OKTOBAR, 2023. godine			

Ulaz u rampu susjednog objekta



KOORDINATE POLIGONSKE MREŽE			
Broj tačke	Y	X	H
A1	6601901.984	4699066.198	36.068
A2	6601855.626	4699145.126	36.713



#### URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina urbanističke parcele UP 22.....	631m <sup>2</sup>
Površina pod objektom - zauzetost parcele.....	313.39m <sup>2</sup>
Ukupna površina objekta - dio koji ulazi u obračun parametara (BGP) - izgrađenost parcele.....	1253.68m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti - planirani.....	313.39m <sup>2</sup> /631m <sup>2</sup> =0,49
Indeks zauzetosti - dozvoljeni.....	0,50
Indeks izgrađenosti - planirani.....	1253.68m <sup>2</sup> /631m <sup>2</sup> =1,99
Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....	2,00
Ukupna neto površina - poslovno.....	688m <sup>2</sup> (74.46%)
Ukupna neto površina - stambeno.....	236m <sup>2</sup> (25.54%)
Spratnost - planirana.....	Gr+Pr+3
Spratnost - dozvoljena.....	Gr+Pr+3
Broj stanova.....	4
Potreban broj parking mjesta - poslovno 688/1000 x 22=15.14.....	16
Potreban broj parking mjesta - stambeno 236/1000 x 12=2.83.....	3
Ukupan broj potrebnih parking mjesta 16+3.....	19
Ostvareni broj parking mjesta.....	19

#### LEGENDA MATERIJALA

	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	PJEŠAČKI PRILAZ
	KOLSKI PRILAZ
	BETONSKE POVRŠINE
	ASFALTNE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	PLASTIČNI (trava) RASTER ELEMENTI
	NISKO RASTINJE
	VISOKO RASTINJE



PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.  
www.nikom.me  
adresa: U. Milana Papčića bb, Nikšić  
tel: +382(0)20-473-511  
e-mail: office@nikom.me  
PIB: 02349421; PDV: 4031-00807-2  
Širo račun: NLB banka: 530-15313-52

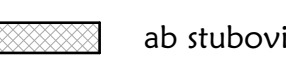


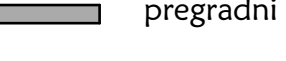


INVESTITOR:  
"SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta  
Mahala bb  
SINVESTITOR:  
"HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb  
MILIJKA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ

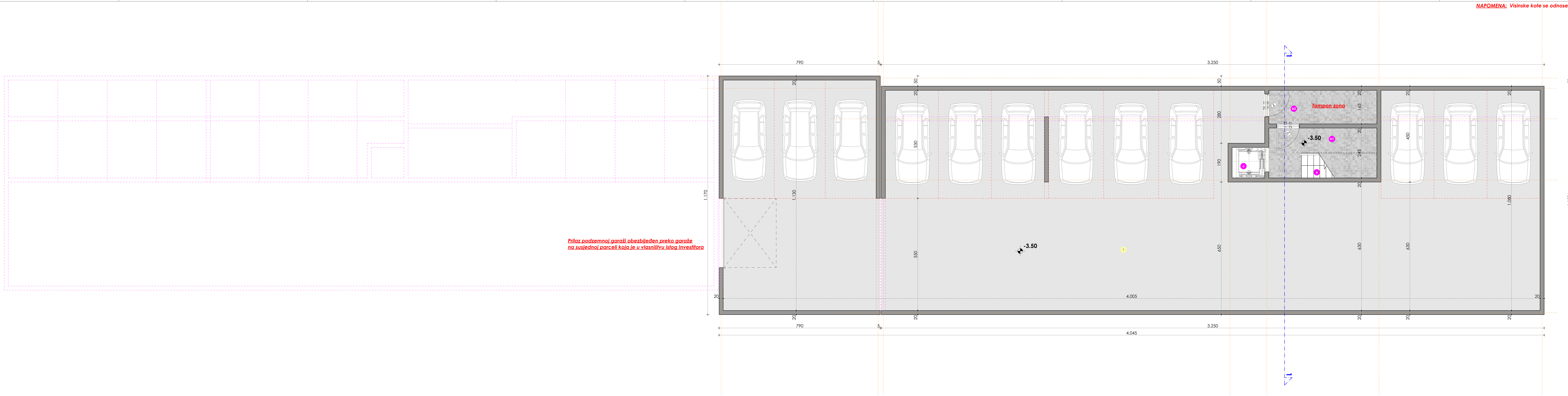
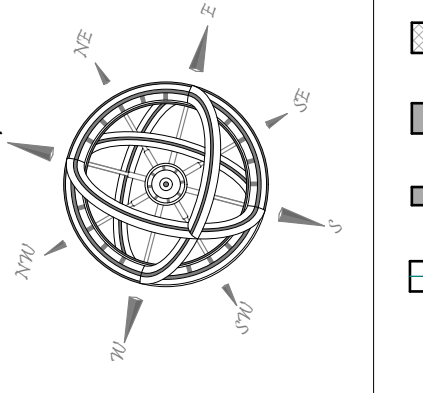
Objekat: <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>	Lokacija: Kafasarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"	
Glavni inženjer: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	Arhitektonski projekat: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: R = 1 : 100
Saradnik/ici: Roganović Dejana, MSc arh.	Prilog: SITUACIJA NA NIVOU PARTERA	Br.priloga  Br.strane: 4   -
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.	

OKTOBAR, 2023. godine

**NAPOMENA:** Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta

**LEGENDA MATERIJALA**


-  ab stubovi/platna
-  zidovi od giter blokova d=20cm
-  pregradni zidovi / giter blok d=12cm
-  ab greda
-  keramička podna obloga
-  tarket



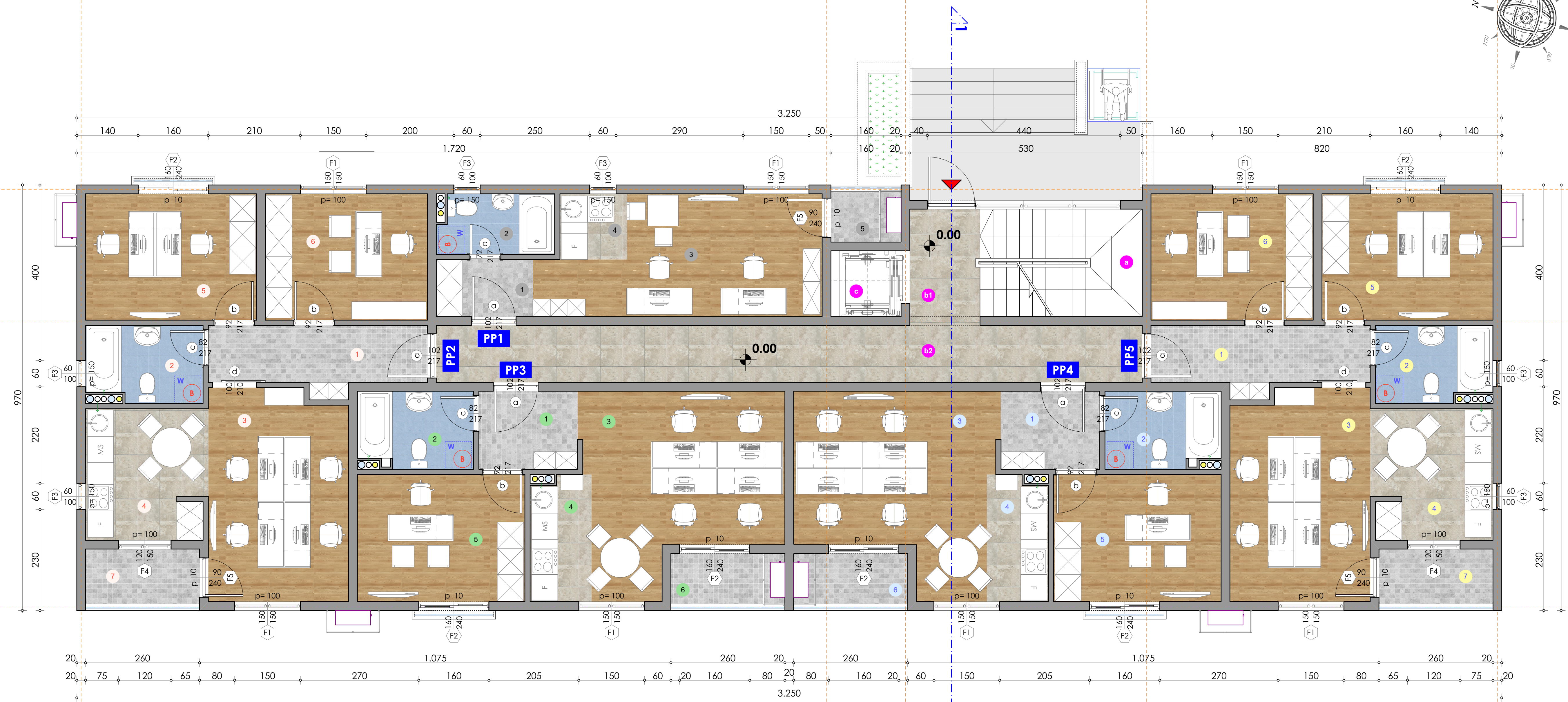
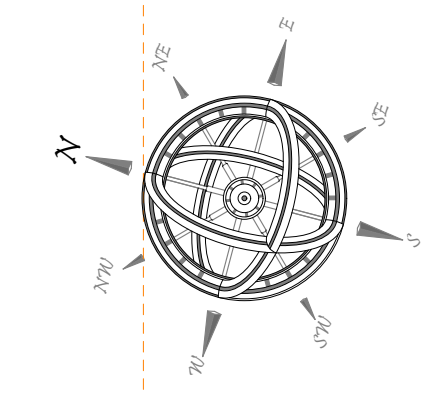
GR PROSTOR ZA GARAZIRANJE + SAOBRAĆAONICA				ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE			
BR	NAMJENA	PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	Površina	
1	PARKING MJEŠTA + SAOBRAĆAONICA	100	100	100	100	403,92	
UKUPNA NETO PLOŠTINA						= 403,92m <sup>2</sup>	
UKUPNA NETO PLOŠTINA - 2 % materijala						= 396,00m <sup>2</sup>	
a	STEPENICE	1	1	1	1	4,63	
b1	HODNIK I	1	1	1	1	8,56	
b2	TAMPON ZONA	1	1	1	1	8,74	
c	LIFT	1	1	1	1	2,46	
UKUPNA NETO PLOŠTINA						= 24,39m <sup>2</sup>	
UKUPNA NETO PLOŠTINA - 2% materijala						= 24,00m <sup>2</sup>	

R REKAPITULACIJA PLOŠTINA	
UKUPNA NETO PLOŠTINA SUTERENA	420,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO PLOŠTINA SUTERENA	456,99m <sup>2</sup>

**NAPOMENA:** Površina suterena ne ulazi u obračun parametara jer je u istom predviđen minjući saobraćaj.

 <p>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o. www.nikom.me adresa: Ul. Mirana Papića bb, NISKO tel: +382(0)20-47-25-111 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369421; PDV: 40291-00007-2 Biro računi: NIB baris: 530-15313-52</p>	<p>INVESTITOR: ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb SUNVESTITOR: ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLJIĆ   LOLA RUŽIĆ</p>
<p>Objekat: <b>OBJEKAT MJESOVITE NAMJENE, G+P+3</b></p> <p>Glavni inženjer: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</p> <p>Odgovorni inženjer: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</p> <p>Saradnik/ci: Roganović Dejana, MSc arh.</p> <p>Datum izrade / M.P.: OKTOBAR, 2023. godine</p>	<p>Lokacija: Katastarska parcela broj 3424/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEK" Vista tehničke dokumentacije:</p> <p>IDEJNO RJEŠENJE</p> <p>Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT</p> <p>Razmjera: R = 1 : 50</p> <p>Prilog: OSNOVA PODZEMNE GARAJE</p> <p>5</p> <p>Datum revizije / M.P.:</p>

**NAPOMENA:** Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta



**BILANS POVRŠINA**

PP1 POSLOVNI PROSTOR					PP2 POSLOVNI PROSTOR						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	2.86	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	3.55	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	15.25	3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	2.29	4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	8.21
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	2.10	5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.23
6	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	2.10	6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	10.66
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 26.05m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 25.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>

PP3 POSLOVNI PROSTOR					PP4 POSLOVNI PROSTOR						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	4.01	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.62	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	18.04	3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	3.96	4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.08	5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.08
6	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.38	6	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.38
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>

PP5 POSLOVNI PROSTOR					ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	6.86	a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisipirni	poludisipirni	9.07
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.60	b1	HODNIK 1	gr. keramika	poludisipirni	poludisipirni	4.24
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	15.21	b2	HODNIK 2	gr. keramika	poludisipirni	poludisipirni	21.06
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	8.21	c	LIFT				2.40
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.23	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 36.77m <sup>2</sup>
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	10.66	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
7	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.64	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>	REKAPITULACIJA POVRŠINA					
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA					267.00m <sup>2</sup>
					UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA					313.39m <sup>2</sup>	

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - komunikacije	36.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - poslovno	231.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - stambeno	0.00m <sup>2</sup>

**LEGENDA MATERIJALA**

	ab stubovi/platna		keramička podna obloga
	zidovi od giter blokova d=20cm		tarket
	pregradni zidovi / giter blok d=12cm		
	ab greda		

STEPENIŠTE		HODNICI I ULAZI SPRAVNE ETAZE		DNEVNA I SPAVAČKA SOBA, KANCELARIJE	
SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA
- KERAMIKA	1.00 cm	- GRANITNA KERAMIKA	1.00 cm	- TARKET	2.00 cm
- CEMENTNI MALTER	3.00 cm	- CEMENTNI MALTER	3.00 cm	- CEMENTNA KOŠULJICA	4.00 cm
- AB PLOČA	15.00 cm	- AB PLOČA	15.00 cm	- PVC FOLIJA	-
- PROČIŠNI MALTER	2.50 cm	- PROČIŠNI MALTER	2.50 cm	- EKSPANDIRANI POLISTIREN	2.00 cm
				- AB PLOČA	15.00 cm
				- PROČIŠNI MALTER	2.50 cm

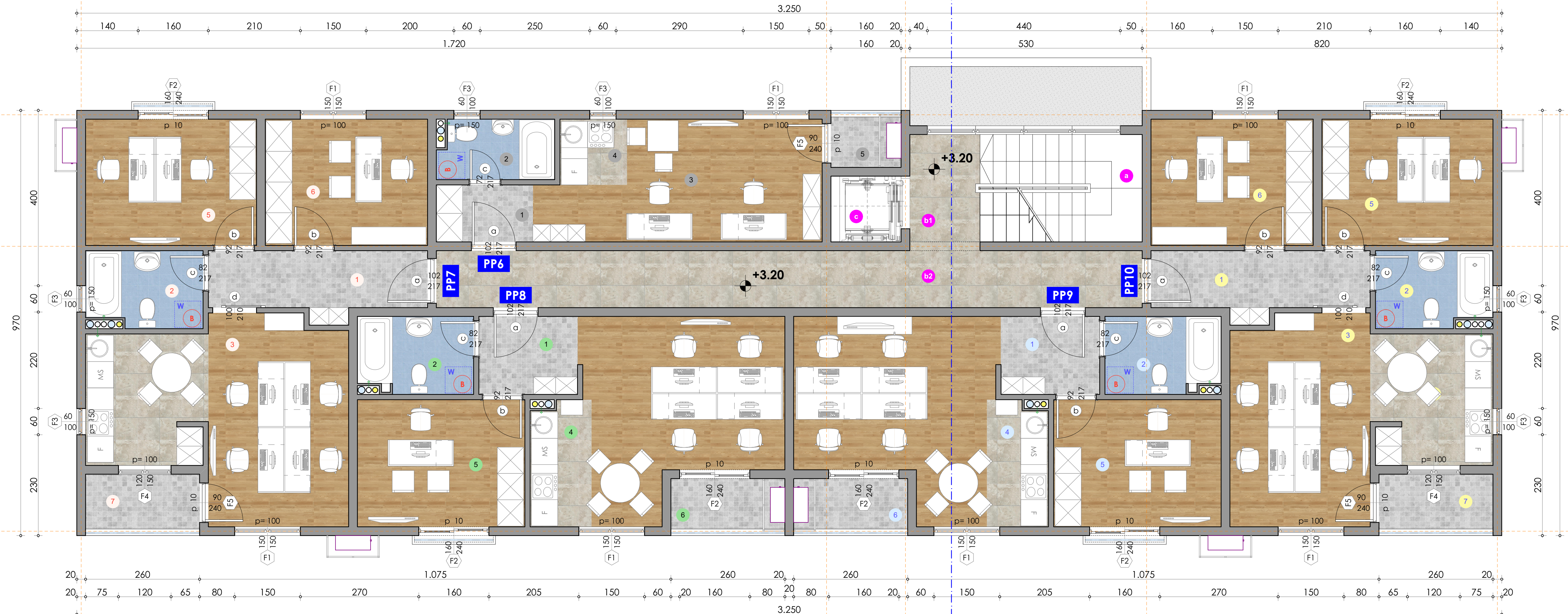
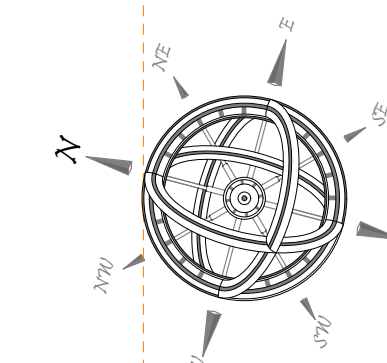
**PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.**  
 www.nikcom.me  
 adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić  
 tel: +382(0)20-673-511  
 e-mail: office@nikcom.me  
 PIB: 0236421; PDV: 4031-00807-2  
 šifra računa: NLB banka: 530-15313-52

**INVESTITOR:**  
 ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb  
**SUINVESTITOR:**  
 ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
 Ulica Slovačka bb  
 ► MILIJA PAVUČIĆ I LOLA RUŽIĆ

Objekat: **OBJEKAT MJESOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3**  
 Glavni inženjer: *Miličić*  
 Odgovorni inženjer: *Miličić*  
 Saradnik/i: Roganović Dejana, MSc arh.  
 Datum izrade i M.P.: OKTOBAR, 2023. godine

Lokacija: **Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"**  
 Vsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**  
 Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**  
 Razmjera: **R = 1 : 50**  
 Br. priloga: 6  
 Br. strane: -  
 Datum revizije i M.P.

NAPOMENA: Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta



BILANS POVRŠINA

PP6 POSLOVNI PROSTOR					PP7 POSLOVNI PROSTOR						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	2.86	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	3.55	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	15.25	3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	2.29	4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	8.21
5	TERASA	ker. pločice	betonirano	premaz	2.10	5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.23
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 26.05m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 25.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>

PP8 POSLOVNI PROSTOR					PP9 POSLOVNI PROSTOR						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	4.01	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.62	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	18.04	3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	3.96	4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.08	5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.08
6	TERASA	ker. pločice	betonirano	premaz	3.38	6	TERASA	ker. pločice	betonirano	premaz	3.38
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>

PP10 POSLOVNI PROSTOR					ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	poludisipirni	poludisipirni	6.86	a	STEPENIŠTE	gr. keramika	poludisipirni	poludisipirni	9.07
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	4.60	b1	HODNIK 1	gr. keramika	poludisipirni	poludisipirni	4.24
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	15.21	b2	HODNIK 2	gr. keramika	poludisipirni	poludisipirni	21.06
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	poludisipirni	8.21	c	LIFT				2.40
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	11.23	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 36.77m <sup>2</sup>
6	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	poludisipirni	poludisipirni	10.66	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
7	TERASA	ker. pločice	betonirano	premaz	3.64	REKAPITULACIJA POVRŠINA					
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA					267.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>	UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA					313.39m <sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA - poslovno		231.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA - stambeno		0.00m <sup>2</sup>

LEGENDA MATERIJALA

	ab stubovi/platna		keramička podna obloga
	zidovi od giter blokova d=20cm		tarket
	pregradni zidovi / giter blok d=12cm		
	ab greda		

STEPENIŠTE		HODNICI I ULAZI SPRAVNE ETAZE		DNEVNA I SPAVAČKA SOBA, KANCELARIJE SPRAVNE ETAZE	
SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA
- KERAMIKA	1,00 cm	- GRANITNA KERAMIKA	1,00 cm	- TARKET	2,00 cm
- CEMENTNI MALTER	3,00 cm	- CEMENTNI MALTER	3,00 cm	- CEMENTNA KOŠULJICA	4,00 cm
- AB PLOČA	15,00 cm	- AB PLOČA	15,00 cm	- PVC FOLIJA	-
- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm	- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm	- EKSPANDIRANI POLISTIREN	2,00 cm
				- AB PLOČA	15,00 cm
				- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm

**PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.**  
www.nikom.com.me  
adresa: Ul. Milana Papića b.b. Nikšić  
tel: +382(0)20-673-511  
e-mail: office@nikom.com.me  
PIB: 02369421; PDV: 4031-00807-2  
širo račun: NLB banka: 530-15313-52

**INVESTITOR:**  
► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb  
**SUINVESTITOR:**  
► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb  
► MILIJA PAVUČIĆ I LOLA RUŽIĆ

Objekat: **Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"**

Lokacija: **Vista tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE**

Glavni inženjer: **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.** *D.Miličić*

Odgovorni inženjer: **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.** *D.Miličić*

Saradnik/i: **Roganović Dejana, MSc arh.**

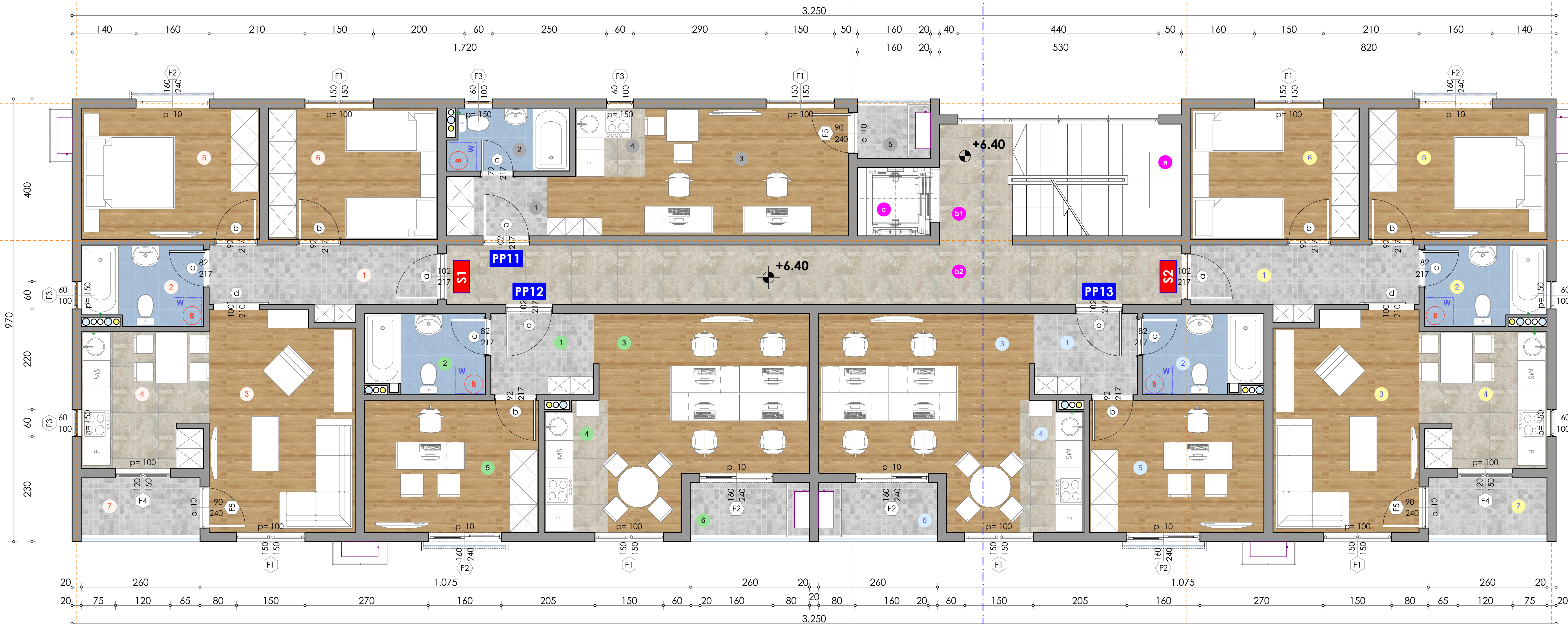
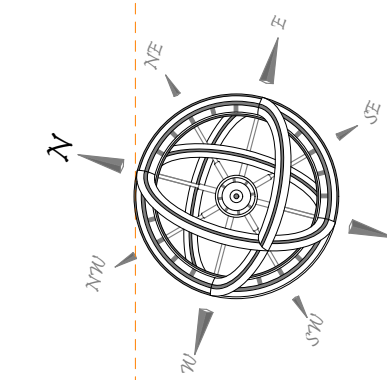
Datum izrade i M.P.: **OKTOBAR, 2023. godine**

Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT** Razmjera: **R = 1 : 50**

Prilog: **OSNOVA 1. SPRATA** Br.priloga: **7** Br.strane: **-**

Datum revizije i M.P.: **-**

**NAPOMENA:** Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta



**BILANS POVRŠINA**

PP11 POSLOVNI PROSTOR					S1 DVOSOBAN STAN						
BR.	NAMJENA PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	2.86	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	3.55	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	taket	polukapertar	polukapertar	15.25	3	DNEVNI BORAVAK	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	2.29	4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	8.21
5	SPAVAČA SOBA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	2.10	5	SPAVAČA SOBA	taket	polukapertar	polukapertar	11.23
6	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.64	6	SPAVAČA SOBA	taket	polukapertar	polukapertar	10.66
7	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.64	7	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.64
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 26.05m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 25.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>

PP12 POSLOVNI PROSTOR					PP13 POSLOVNI PROSTOR						
BR.	NAMJENA PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	4.01	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.62	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	taket	polukapertar	polukapertar	18.04	3	RADNI PROSTOR - kancelarija	taket	polukapertar	polukapertar	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	3.96	4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	taket	polukapertar	polukapertar	11.08	5	RADNI PROSTOR - kancelarija	taket	polukapertar	polukapertar	11.08
6	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.38	6	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.38
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>

S2 DVOSOBAN STAN					ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE						
BR.	NAMJENA PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	6.86	a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polukapertar	polukapertar	9.07
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.60	b1	HODNIK 1	gr. keramika	polukapertar	polukapertar	4.24
3	DNEVNI BORAVAK	taket	polukapertar	polukapertar	15.21	b2	HODNIK 2	gr. keramika	polukapertar	polukapertar	21.06
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	8.21	c	LIFT				2.40
5	SPAVAČA SOBA	taket	polukapertar	polukapertar	11.23	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 36.77m <sup>2</sup>
6	SPAVAČA SOBA	taket	polukapertar	polukapertar	10.66	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
7	TERASA	ker. pločice	ker. pločice	premaz	3.64	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>

R REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA - poslovno	113,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA - stambeno	118,00m <sup>2</sup>

**LEGENDA MATERIJALA**

	ab stubovi/platna		keramička podna obloga
	zidovi od giter blokova d=20cm		tarket
	pregradni zidovi / giter blok d=12cm		
	ab greda		

STEPENIŠTE		HODNICI I ULAZI SPRAVNE ETAZE		DNEVNA I SPAVAČA SOBA, KANCELARIJE	
SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA
- KERAMIKA	1,00 cm	- GRANITNA KERAMIKA	1,00 cm	- TARKET	2,00 cm
- CEMENTNI MALTER	3,00 cm	- CEMENTNI MALTER	3,00 cm	- CEMENTNA KOŠULJICA	4,00 cm
- AB PLOČA	15,00 cm	- AB PLOČA	15,00 cm	- PVC FOLIJA	-
- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm	- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm	- EKSPANDIRANI POLISTIREN	2,00 cm
				- AB PLOČA	15,00 cm
				- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm

**PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.**  
www.nikcom.me  
adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić  
tel: +382(0)20-673-511  
e-mail: office@nikcom.me  
PIB: 02349421; PDV: 4031-020807-2  
šifra računa: NLB banka: 530-15313-52

**INVESTITOR:**  
► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb  
**SUINVESTITOR:**  
► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb  
► MILIJA PAVUČIĆ I LOLA RUŽIĆ

**Objekat:**  
OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3

**Lokacija:**  
Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"

**Glavni inženjer:**  
Miličić Dragutin, spec.sci.arh. *D.Miličić*

**Odgovorni inženjer:**  
Miličić Dragutin, spec.sci.arh. *D.Miličić*

**Saradnik/i:**  
Roganović Dejana, MSc arh.

**Projekt:**  
OSNOVA 2. SPRATA

**Razmjera:**  
R = 1 : 50

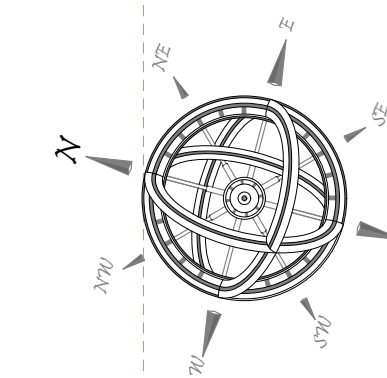
**Br. priloga:**  
8

**Br. strane:**  
-

**Datum izrade i M.P.**  
Oktobar, 2023. godine

**Datum revizije i M.P.**

NAPOMENA: Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta



BILANS POVRŠINA

PP14 POSLOVNI PROSTOR					S3 DVOSOBAN STAN						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	2.86	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	6.86
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	3.55	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.60
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polukapertar	polukapertar	15.25	3	DNEVNI BORAVAK	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	15.21
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	2.29	4	KUHINJA + TRPEZARIJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	8.21
5	TERASA	ker. pločice	beton fasada	premaz	2.10	5	SPAVAČA SOBA	tarket	polukapertar	polukapertar	11.23
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 26.05m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 25.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>

PP15 POSLOVNI PROSTOR					PP16 POSLOVNI PROSTOR						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	4.01	1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	4.01
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.62	2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.62
3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polukapertar	polukapertar	18.04	3	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polukapertar	polukapertar	18.04
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	3.96	4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	3.96
5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polukapertar	polukapertar	11.08	5	RADNI PROSTOR - kancelarija	tarket	polukapertar	polukapertar	11.08
6	TERASA	ker. pločice	beton fasada	premaz	3.38	6	TERASA	ker. pločice	beton fasada	premaz	3.38
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 45.09m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 44.00m <sup>2</sup>

S4 DVOSOBAN STAN					ZK ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE						
BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]	BR.	NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	PLAFON	P[m <sup>2</sup> ]
1	ULAZNI PROSTOR	ker. pločice	polukapertar	polukapertar	6.86	a	STEPENIŠTE	gr. keramika	polukapertar	polukapertar	9.07
2	KUPATILO	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	4.60	b1	HODNIK 1	gr. keramika	polukapertar	polukapertar	4.24
3	DNEVNI BORAVAK	tarket	polukapertar	polukapertar	15.21	b2	HODNIK 2	gr. keramika	polukapertar	polukapertar	21.06
4	KUHINJA	ker. pločice	ker. pločice	polukapertar	8.21	c	LIFT				2.40
5	SPAVAČA SOBA	tarket	polukapertar	polukapertar	11.23	UKUPNA NETO POVRŠINA					= 36.77m <sup>2</sup>
6	SPAVAČA SOBA	tarket	polukapertar	polukapertar	10.66	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
7	TERASA	ker. pločice	beton fasada	premaz	3.44	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 34.00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA					= 60.41m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO POVRŠINA - 2% materijanja					= 59.00m <sup>2</sup>

R REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA	267,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA	313,39m <sup>2</sup>

UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA - poslovno	113,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA - stambeno	118,00m <sup>2</sup>

LEGENDA MATERIJALA

	ab stubovi/platna		keramička podna obloga
	zidovi od giter blokova d=20cm		tarket
	pregradni zidovi / giter blok d=12cm		
	ab greda		

STEPENIŠTE		HODNICI I ULAZI SPRAVNE ETAZE		DNEVNI I SPAVAČA SOBA, KANCELARIJE SPRAVNE ETAZE	
SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA	SLOJEVI PODA	DEBLJINA
- KERAMIKA	1,00 cm	- GRANITNA KERAMIKA	1,00 cm	- TARKET	2,00 cm
- CEMENTNI MALTER	3,00 cm	- CEMENTNI MALTER	3,00 cm	- CEMENTNA KOŠULJICA	4,00 cm
- AB PLOČA	15,00 cm	- AB PLOČA	15,00 cm	- PVC FOLIJA	-
- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm	- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm	- EKSPANDIRANI POLISTIREN	2,00 cm
				- AB PLOČA	15,00 cm
				- PROČIŠNI MALTER	2,50 cm

**PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.**  
www.nikcom.me  
adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić  
tel: +382(0)20-673-511  
e-mail: office@nikcom.me  
PIB: 0234621; PDV: 4031-020807-2  
šifra računa: NLB banka: S30-15313-52

**INVESTITOR:**  
► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb  
**SUINVESTITOR:**  
► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
Ulica Slovačka bb  
► MILIJA PAVUČIĆ I LOLA RUŽIĆ

Objekat: **OBJEKAT MJESOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3**

Glavni inženjer: **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

Odgovorni inženjer: **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

Saradnik/ici: **Roganović Dejana, MSc arh.**

Datum izrade i M.P. **OKTOBAR, 2023. godine**

Lokacija: **Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"**

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**

Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

Razmjera: **R = 1 : 50**

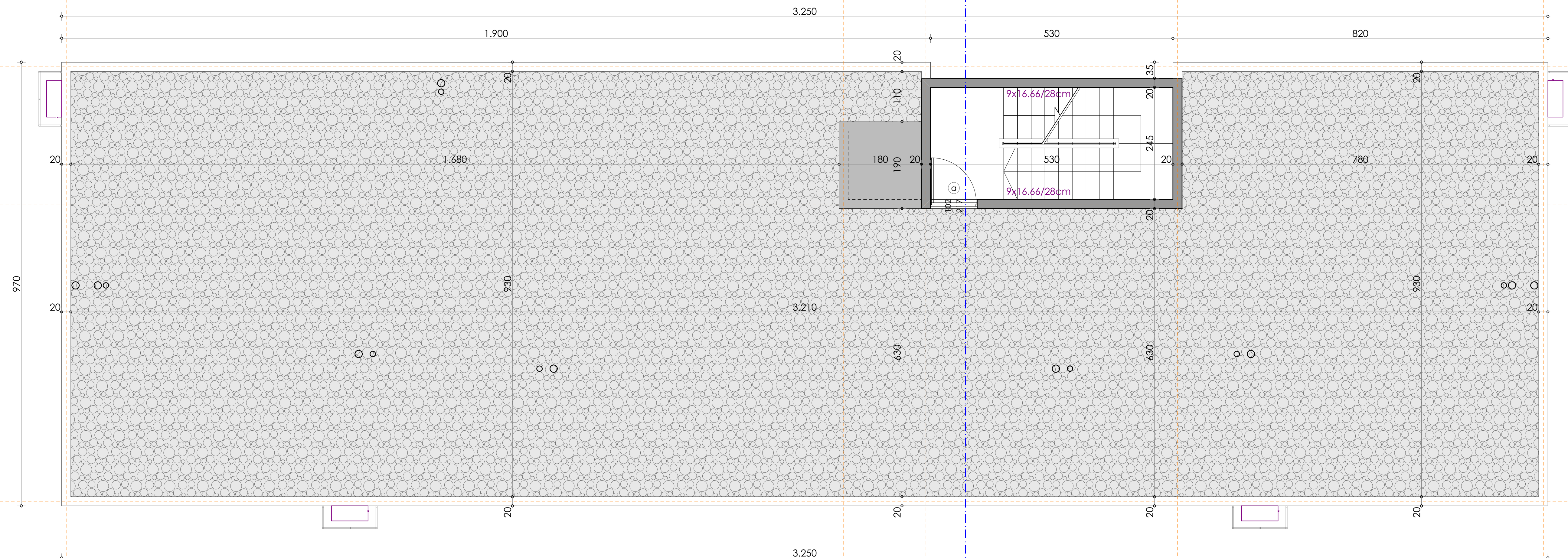
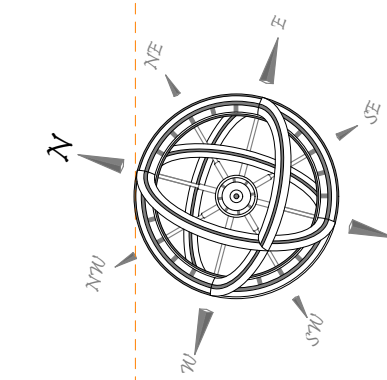
Br.priloga: **9**

Br.strane: **-**

Datum revizije i M.P.



**NAPOMENA:** Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta



**BILANS POVRŠINA - REKAPITULACIJA**

REKAPITULACIJA POVRŠINA		REKAPITULACIJA POVRŠINA	
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	267,00m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA</b>	267,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	313,39m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA</b>	313,39m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - komunikacije</b>	36,00m <sup>2</sup>	<b>NETO POVRŠINA 1. SPRATA - komunikacije</b>	36,00m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - poslovno</b>	231,00m <sup>2</sup>	<b>NETO POVRŠINA 1. SPRATA - poslovno</b>	231,00m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA PRIZEMLJA - stambeno</b>	0,00m <sup>2</sup>	<b>NETO POVRŠINA 1. SPRATA - stambeno</b>	0,00m <sup>2</sup>

REKAPITULACIJA POVRŠINA		REKAPITULACIJA POVRŠINA	
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA</b>	267,00m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA NETO POVRŠINA 3. SPRATA</b>	267,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA</b>	313,39m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA</b>	313,39m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA 2. SPRATA - komunikacije</b>	36,00m <sup>2</sup>	<b>NETO POVRŠINA 3. SPRATA - komunikacije</b>	36,00m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA 2. SPRATA - poslovno</b>	113,00m <sup>2</sup>	<b>NETO POVRŠINA 3. SPRATA - poslovno</b>	113,00m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA 2. SPRATA - stambeno</b>	118,00m <sup>2</sup>	<b>NETO POVRŠINA 3. SPRATA - stambeno</b>	118,00m <sup>2</sup>

REKAPITULACIJA POVRŠINA - SUTEREN	
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA</b>	420,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA</b>	456,99m <sup>2</sup>

**NAPOMENA:** Površina suterena ne ulazi u obračun parametara jer je u istom predviđen mirujućim saobraćaj.

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA - površine za obračun parametara	
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA</b>	1068,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - zajedničke komunikacije</b>	144,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - poslovno</b>	688,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA - stambeno</b>	236,00m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA</b>	1253,68m <sup>2</sup>

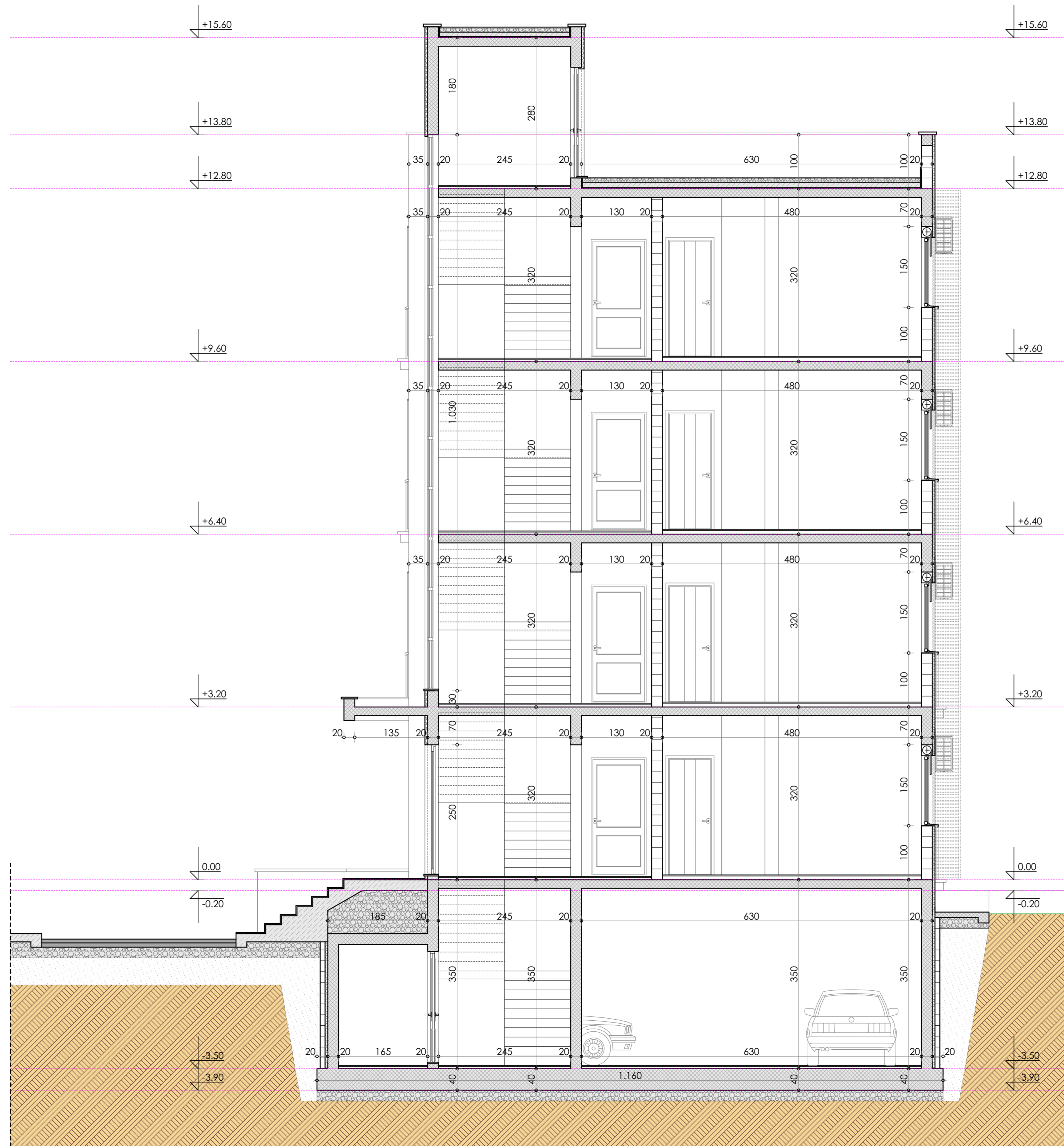
**LEGENDA MATERIJALA**

	ab stubovi/platna		keramička podna obloga
	zidovi od giter blokova d=20cm		tarket
	pregradni zidovi / giter blok d=12cm		
	ab greda		

<b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papičića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369421; PDV: 40/31-020807-2 šifra računa: NIB banka: 530-15313-52		<b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb <b>SUINVESTORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVUČIĆ I LOLA RUŽIĆ	
Objekat: <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b> Glavni inženjer: <i>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</i> Odgovorni inženjer: <i>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</i> Saradnik/i: <i>Roganović Dejana, MSc arh.</i> Datum izrade i M.P.:		Lokacija: <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b> Vasta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b> Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b> Razmjera: <b>R = 1 : 50</b> Prilog: <b>OSNOVA KROVNE RAVNI</b> Br.priloga: <b>10</b> Br.strane: <b>-</b> Datum revizije i M.P.:	
OKTOBAR, 2023. godine		Datum revizije i M.P.:	

LEGENDA MATERIJALA

	armirani beton		zid (opekarski blok)		nasip
	lakoarmirani beton		tampon sloj - šljunak		tlo
	drvo u presjeku		termoizolacija - min. vuna		termoizolaciona fasada d=5+1cm

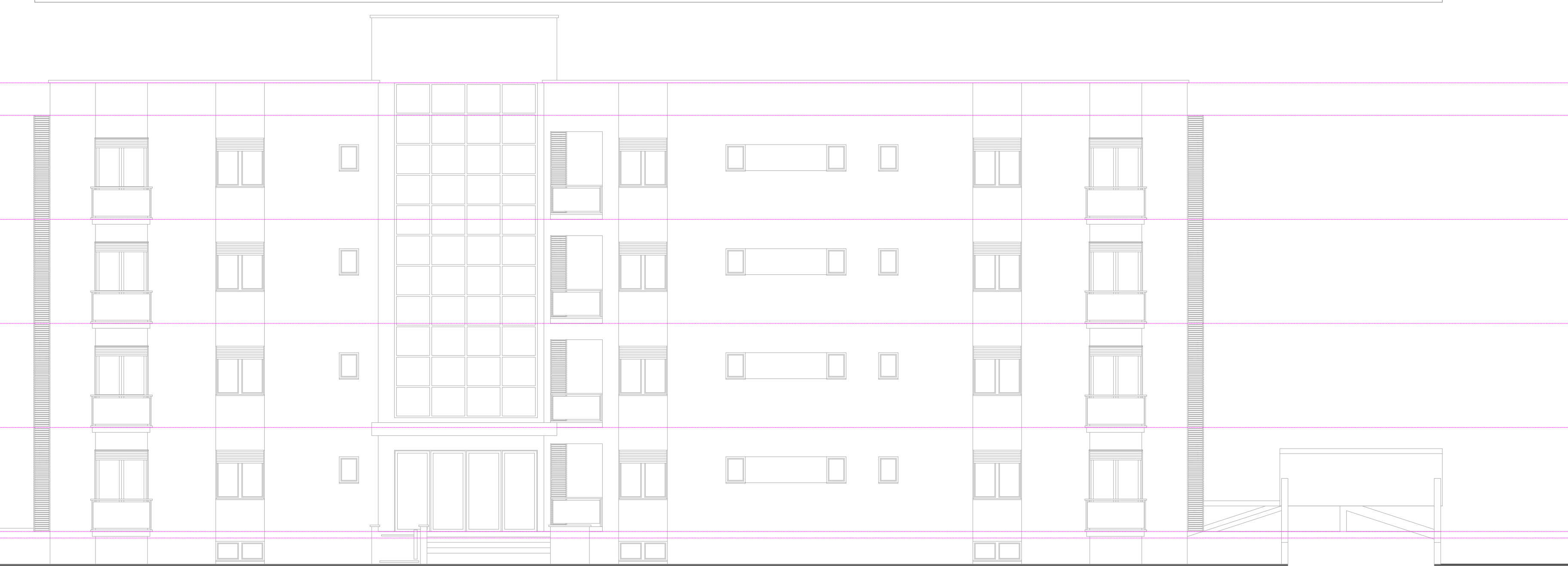


<p><b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b>          www.nikom.me          adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić          tel: +382(0)20-673-511          e-mail: office@nikcom.me          PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2          žiro račun: NLB banka: 530-15313-52</p>		<p><b>INVESTITOR:</b>          ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta          Mahala bb</p> <p><b>SUINVESTITORI:</b>          ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica          Ulica Slovačka bb          ► MILUJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ</p>	
<p>Objekat:  <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b></p>		<p>Lokacija:  <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III          Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b></p>	
<p>Glavni inženjer:  <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b></p>		<p>Vrsta tehničke dokumentacije:  <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p>	
<p>Odgovorni inženjer:  <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b></p>		<p>Dio tehničke dokumentacije:  <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b></p>	<p>Dimenzija:  <b>R = 1 : 50</b></p>
<p>Saradnik/ci:  <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b></p>		<p>Prilog:  <b>PRESJEK 1-1</b></p>	<p>Br.priloga: <b>11</b>          Br.strane: <b>-</b></p>
<p>Datum izrade i M.P.  <b>OKTOBAR, 2023. godine</b></p>		<p>Datum revizije i M.P.</p>	

# PREDMETNI PLANIRANI OBJEKAT

# PLANIRANI OBJEKAT NA SUSJEDNOJ PARCELI

# LEGENDA MATERIJALA



-  **Dekorativni zaribani malter tipa "bavalit" - bijela boja**
-  **Dekorativni zaribani malter tipa "bavalit" - siva boja**
-  **PVC obloga - imitacija drveta**
-  **Kamena obloga**
-  **Staklena balkonska ograda**
-  **Polustrukturalna fasada**
-  **Maske za spoljašnje klima jedinice**

**Nikom**  
 PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.  
 www.nikom.me  
 adresa: Ul. Milana Papičića bb, Nikšić  
 tel: +382(0)20-673-511  
 e-mail: office@nikom.me  
 PIB: 02369421; PDV: 4031-02807-2  
 šifra računa: NLB banka: 530-15313-52

**INVESTITOR:**  
 ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb  
**SUINVESTITORI:**  
 ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
 Ulica Slovačka bb  
 ► MILIJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ

Objekat:  
**OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3**  
 Glavni inženjer:  
**Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**  
 Odgovorni inženjer:  
**Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**  
 Saradnik/ci:  
**Roganović Dejana, MSc arh.**  
 Datum izrade i M.P.

Lokacija:  
**Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
 Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"**  
 Vasta tehničke dokumentacije:  
**IDEJNO RJEŠENJE**  
 Dio tehničke dokumentacije:  
**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**  
 Prilog:  
**ISTOČNA FASADA**  
 Datum revizije i M.P.

**OKTOBAR, 2023. godine**

Razmjera:  
**R = 1 : 100**  
 Br. priloga: **12**  
 Br. strane: **-**


# PLANIRANI OBJEKAT NA SUSJEDNOJ PARCELI

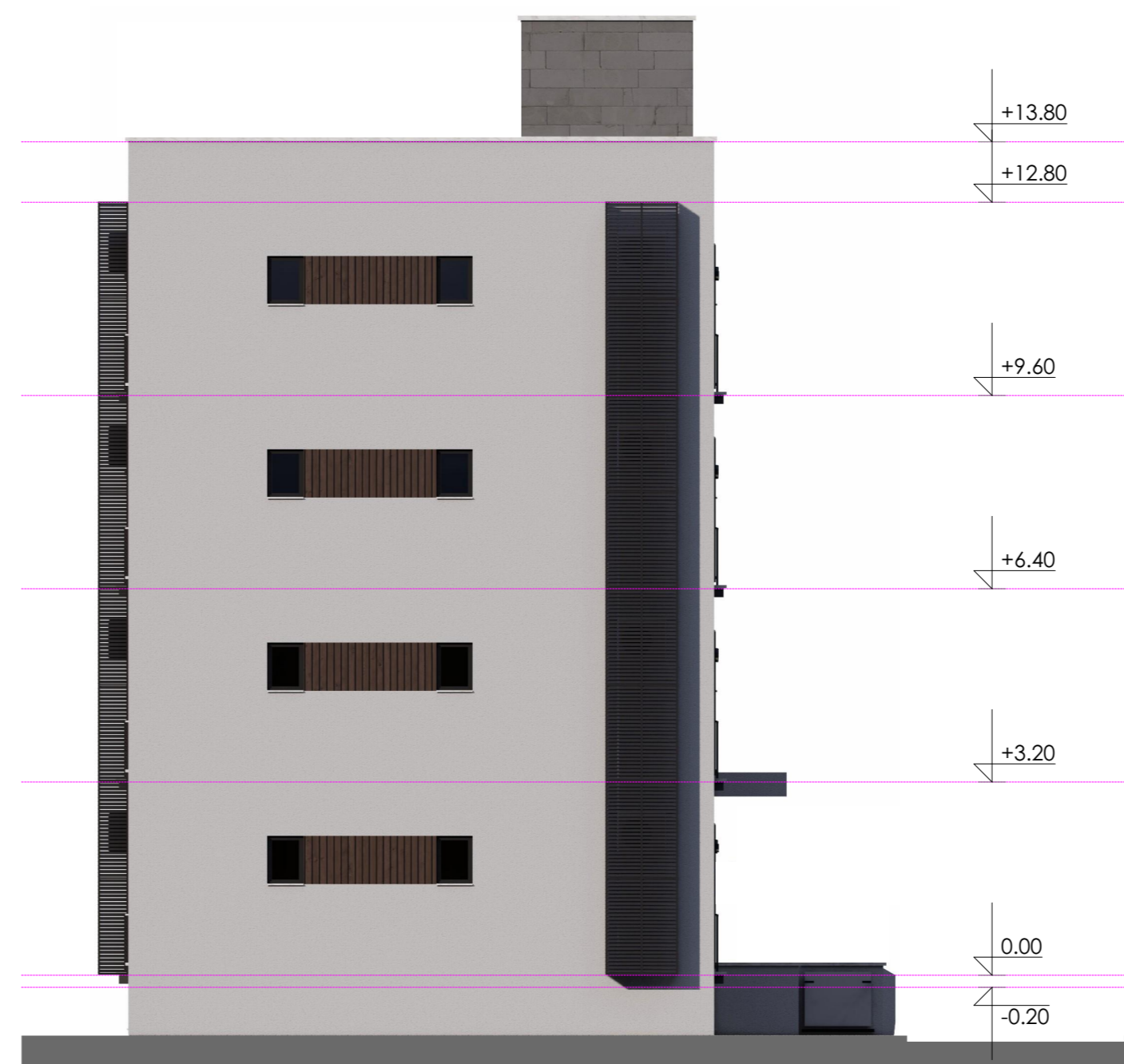
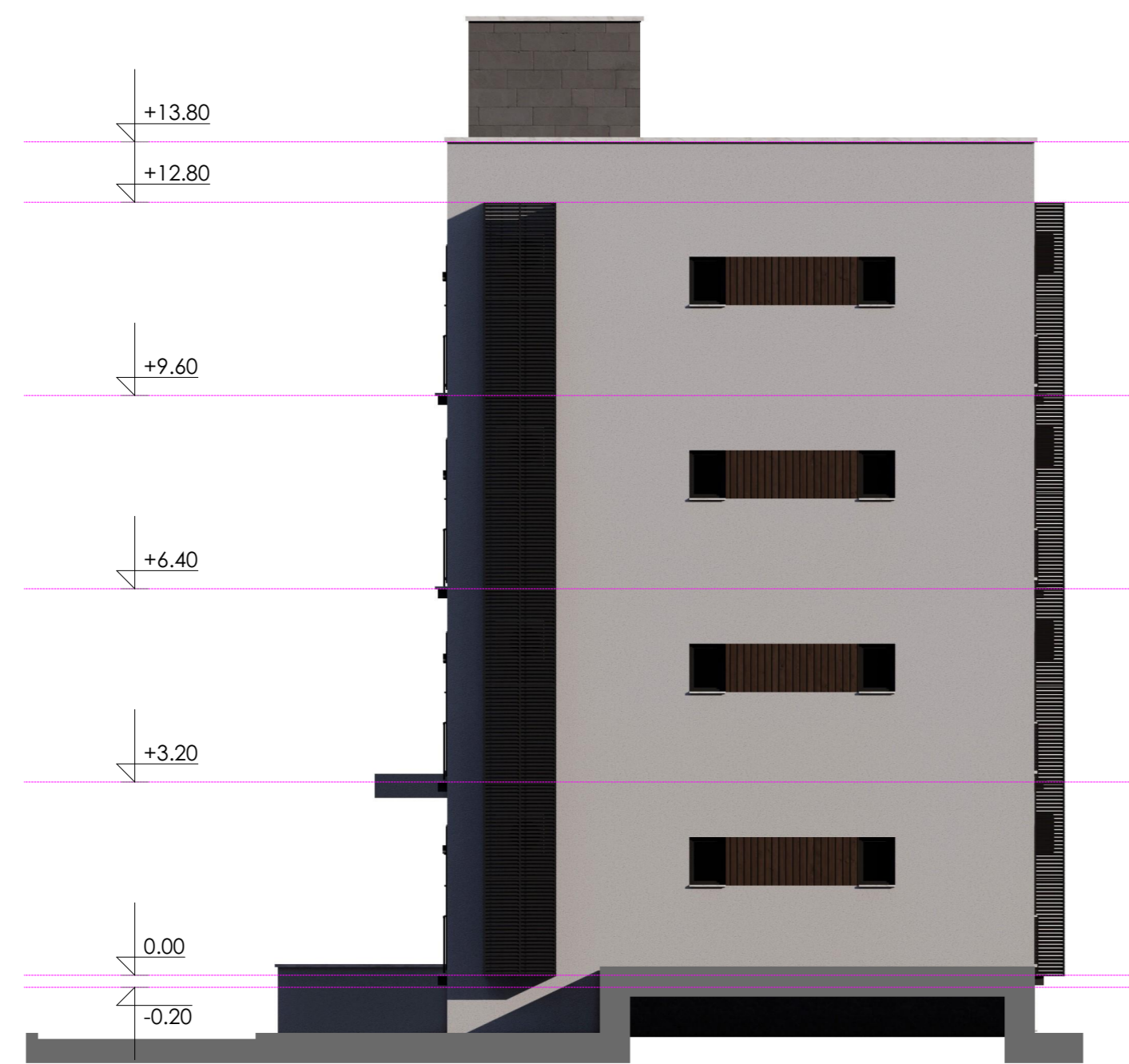
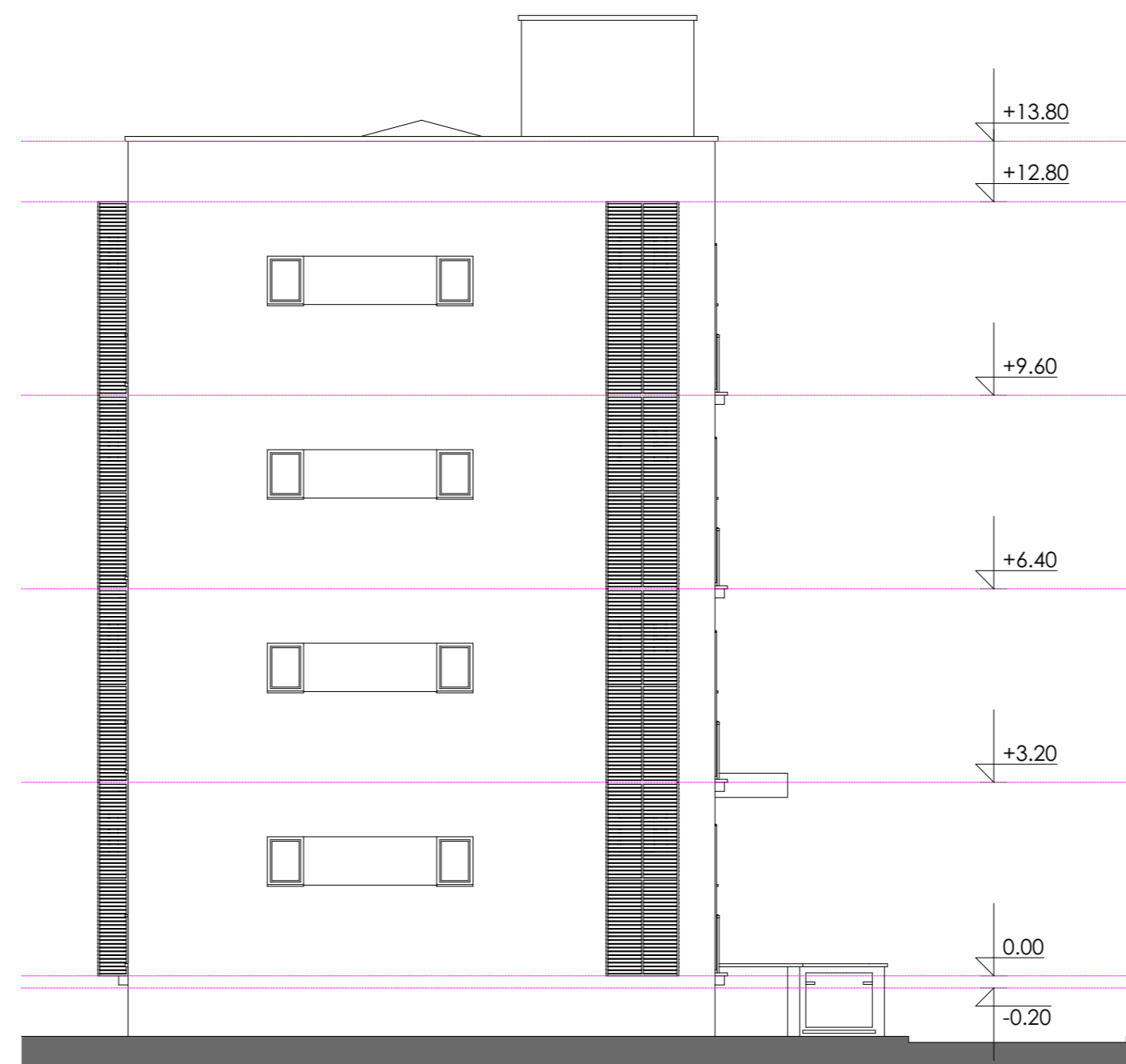
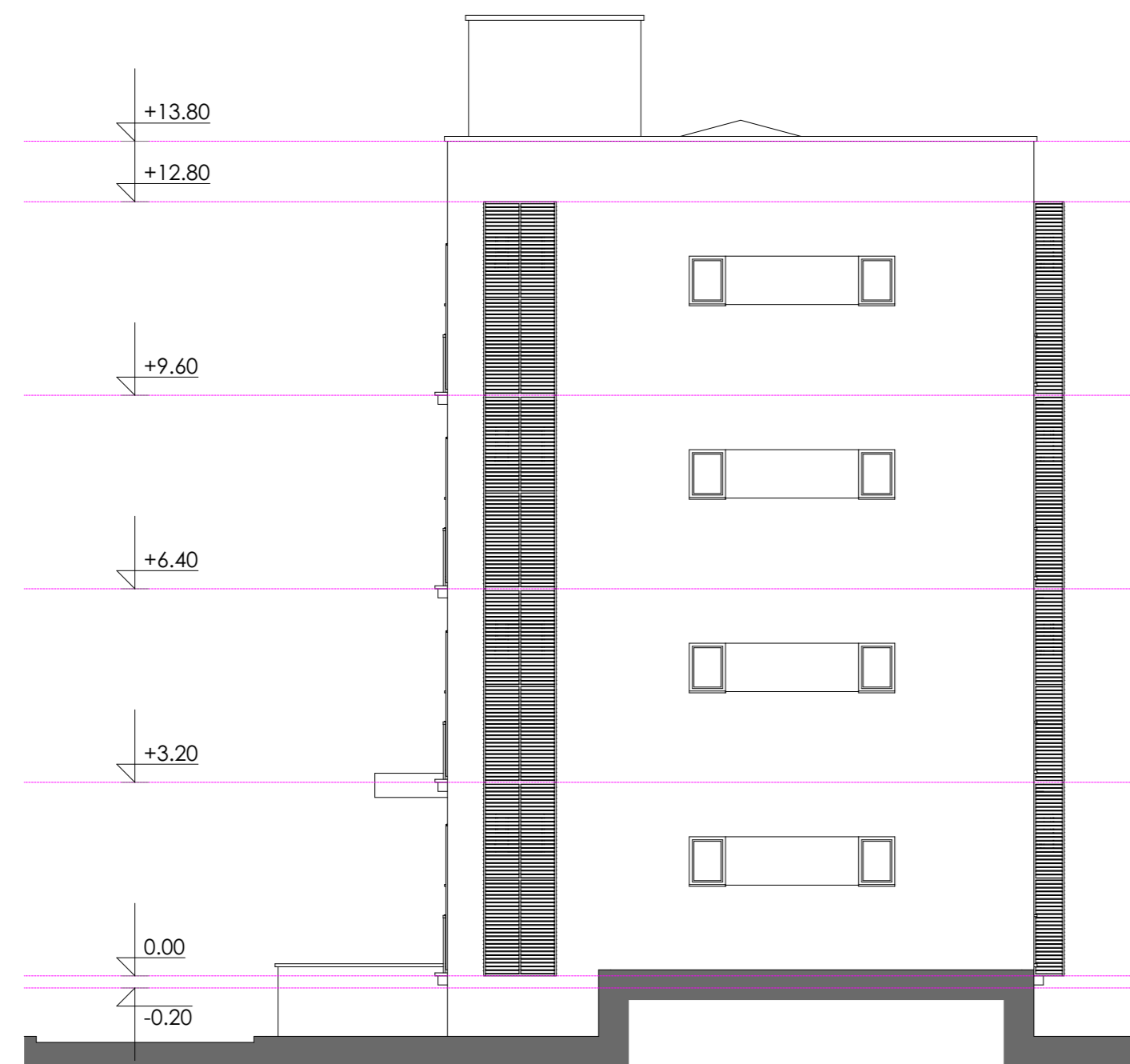
# PREDMETNI PLANIRANI OBJEKAT





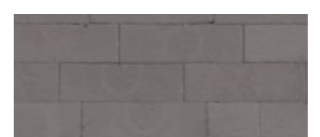
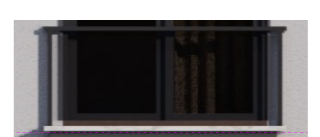


# LEGENDA MATERIJALA






-  **Dekorativni zaribani malter tipa "bavalit" - bijela boja**
-  **Dekorativni zaribani malter tipa "bavalit" - siva boja**
-  **PVC obloga - imitacija drveta**
-  **Kamena obloga**
-  **Staklena balkonska ograda**
-  **Polustrukturalna fasada**
-  **Maske za spoljašnje klima jedinice**


 <p><b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369421; PDV: 4031-02807-2 širo račun: NLB banka: 530-15313-52</p>	<p><b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb</p> <p><b>SUINVESTITORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ul. Savačkova bb ► MILIJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ</p>	
	<p><b>Objekat:</b> OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</p> <p><b>Glavni inženjer:</b> Miličić Dragutin, spec.sci.arh. <i>D.Miličić</i></p> <p><b>Odgovorni inženjer:</b> Miličić Dragutin, spec.sci.arh. <i>D.Miličić</i></p> <p><b>Saradnik/ici:</b> Roganović Dejana, MSc arh.</p> <p>Datum izrade i M.P. <b>OKTOBAR, 2023. godine</b></p>	
<p><b>Lokacija:</b> Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</p> <p>Vista tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p> <p>Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b></p> <p><b>Prilog:</b> ZAPADNA FASADA</p> <p>Datum revizije i M.P.</p>		<p>Razmjera: <b>R = 1 : 100</b></p> <p>Br. priloga: Br. strane: <b>13</b></p>





-  **Dekoratívni zaribani malter tipa "bavalit" - bijela boja**
-  **Dekoratívni zaribani malter tipa "bavalit" - siva boja**
-  **PVC obloga - imitacija drveta**
- | profile | cross-section   | nominal dimensions (mm)                 | weight of the plank (kg/m) |
|---------|---|---|----------------------------|
| 00510   |  | section 38 x 10<br>standard length 3000 | 0.48                       |
-  **Kamena obloga**
-  **Staklena balkonska ograda**
-  **Polustrukturalna fasada**
-  **Maske za spoljašnje klima jedinice**

	<b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2 žiro račun: NLB banka: 530-15313-52		<b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb <b>SUINVESTITORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ	
	<b>Objekat:</b> OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3		<b>Lokacija:</b> Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"	
<b>Glavni inženjer:</b> Miličić Dragutin, spec.sci.arh.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE		
<b>Odgovorni inženjer:</b> Miličić Dragutin, spec.sci.arh.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>Razmjera:</b> R = 1 : 100	
<b>Saradnik/ci:</b> Roganović Dejana, MSc arh.		<b>Prilog:</b> SJEVERNA I JUŽNA FASADA	<b>Br.priloga:</b> 14	<b>Br.strane:</b> -
<b>Datum izrade i M.P.</b> OKTOBAR, 2023. godine		<b>Datum revizije i M.P.</b>		






		<b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2 žiro račun: NLB banka: 530-15313-52		<b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb <b>SUINVESTITORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ	
		<b>Objekat:</b> <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>		<b>Lokacija:</b> <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b>	
<b>Glavni inženjer:</b> <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>		<i>D. Miličić</i>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>Odgovorni inženjer:</b> <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>		<i>D. Miličić</i>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
<b>Saradnik/ci:</b> <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b>				<b>Prilog:</b> <b>3D PRIKAZI</b>	
<b>Datum izrade i M.P.</b> <b>OKTOBAR, 2023. godine</b>				<b>Br. priloga:</b> <b>15</b>	
				<b>Br. strane:</b> <b>-</b>	
				<b>Datum revizije i M.P.</b>	



 <b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2 žiro račun: NLB banka: 530-15313-52		<b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb <b>SUINVESTITORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ	
<b>Objekat:</b> <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>		<b>Lokacija:</b> <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b>	
<b>Glavni inženjer:</b> <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>Odgovorni inženjer:</b> <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	<b>Dimenzija:</b> -
<b>Saradnik/ci:</b> <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b>		<b>Prilog:</b> <b>3D PRIKAZI</b>	<b>Br.priloga:</b> 16 <b>Br.strane:</b> -
<b>Datum izrade i M.P.</b> <b>OKTOBAR, 2023. godine</b>		<b>Datum revizije i M.P.</b>	



		<b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2 žiro račun: NLB banka: 530-15313-52		<b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb <b>SUINVESTITORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLIČIĆ I LOLA RUŽIĆ	
Objekat: <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>		Lokacija: <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b>			
Glavni inženjer: <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>				Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>				Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Saradnik/ci: <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b>				Razmjera: -	
Datum izrade i M.P. <b>OKTOBAR, 2023. godine</b>		Prilog: <b>3D PRIKAZI</b>		Br.priloga: Br.strane: <b>17 -</b>	
				Datum revizije i M.P.	





**PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.**  
[www.nikcom.me](http://www.nikcom.me)  
 adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić  
 tel: +382(0)20-673-511  
 e-mail: [office@nikcom.me](mailto:office@nikcom.me)  
 PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2  
 žiro račun: NLB banka: 530-15313-52

**INVESTITOR:**  
 ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb  
**SUINVESTITORI:**  
 ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica  
 Ulica Slovačka bb  
 ► MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ

Objekat:

**OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3**

Lokacija:

**Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III  
 Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"**

Glavni inženjer:

**Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

*D. Miličić*

Vrsta tehničke dokumentacije:

**IDEJNO RJEŠENJE**

Odgovorni inženjer:

**Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

*D. Miličić*

Dio tehničke dokumentacije:

**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

Razmjera:

-

Saradnik/ci:

**Roganović Dejana, MSc arh.**

Prilog:

**3D PRIKAZI**

Br.priloga:

**18**

Br.strane:

-

Datum izrade i M.P.




**OKTOBAR, 2023. godine**

Datum revizije i M.P.



 <p><b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b>  <a href="http://www.nikcom.me">www.nikcom.me</a>          adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić          tel: +382(0)20-673-511          e-mail: office@nikcom.me          PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2          žiro račun: NLB banka: 530-15313-52</p>		<p><b>INVESTITOR:</b>          ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb</p> <p><b>SUINVESTITORI:</b>          ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica          Ulica Slovačka bb          ► MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ</p>			
		<p>Objekat:  <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b></p>		<p>Lokacija:  <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III          Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b></p>	
<p>Glavni inženjer:  <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b></p>		<p><i>Miličić</i></p>		<p>Vrsta tehničke dokumentacije:  <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p>	
<p>Odgovorni inženjer:  <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b></p>		<p><i>Miličić</i></p>		<p>Dio tehničke dokumentacije:  <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b></p>	
<p>Saradnik/ci:  <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b></p>		<p>Prilog:  <b>3D PRIKAZI INKORPORIRANI U          POSTOJEĆE STANJE</b></p>		<p>Br.priloga:  <b>19</b></p>	<p>Br.strane:  <b>-</b></p>
<p>Datum izrade i M.P.  <b>OKTOBAR, 2023. godine</b></p>		<p>Datum revizije i M.P.</p>			



		<b>PROJEKTANT: NIKCOM d.o.o.</b> www.nikom.me adresa: Ul. Milana Papića bb, Nikšić tel: +382(0)20-673-511 e-mail: office@nikom.me PIB: 02369621; PDV: 40/31-00807-2 žiro račun: NLB banka: 530-15313-52		<b>INVESTITOR:</b> ► "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta Mahala bb <b>SUINVESTITORI:</b> ► "HORIZONT INVESTMENT GROUP" d.o.o. Podgorica Ulica Slovačka bb ► MILIJA PAVLIČIĆ i LOLA RUŽIĆ	
Objekat: <b>OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE, Gr+Pr+3</b>		Lokacija: <b>Katastarska parcela broj 3626/2 K.O. Podgorica III          Urbanistička parcela broj 22, u zahvatu DUP-a "TITEX"</b>			
Glavni inženjer: <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>				Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: <b>Miličić Dragutin, spec.sci.arh.</b>				Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Saradnik/ci: <b>Roganović Dejana, MSc arh.</b>				Prilog: <b>3D PRIKAZI INKORPORIRANI U          POSTOJEĆE STANJE</b>	
Datum izrade i M.P. <b>OKTOBAR, 2023. godine</b>				Br. priloga: <b>20</b> Br. strane: <b>-</b>	
				Datum revizije i M.P.	