



# SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting  
Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14  
info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

Broj projekta : IR 02/25

OBRAZAC 1

Datum izrade: Jun, 2025. godine

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Elektronski potpis projektanta | Elektronski potpis revidenta |
|--------------------------------|------------------------------|

INVESTITOR:

**„PEŠIĆ PARKETI” D.O.O.**

OBJEKAT:

STAMBENI OBJEKAT SA POSLOVANJEM

LOKACIJA:

UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu  
DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

**IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT:

SMART STUDIO doo Podgorica.

ODGOVORNO LICE

Marko Bešović, spec.sci.arh.

GLAVNI INŽENJER:

**Marko Bešović, spec.sci.arh.**



# SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## SADRŽAJ

### 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave
- Polisa za osiguranje od odgovornosti
- Licenca za izradu tehničke dokumentacije
- Rješenje o imenovanju glavnog inženjera za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca odgovornog projektanta
- Podaci o projektantima
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima

### 2. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

### 3. LIST NEPOKRETNOSTI

### 4. PROJEKTNII ZADATAK

### 5. TEHNIČKI OPIS

### 6. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA R 1:200
2. ŠIRA SITUACIJA R 1:250
3. SITUACIJA R 1:200
4. OSNOVA PODRUMA R 1:50
5. OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50
6. OSNOVA PRVOG SPRATA R 1:50
7. OSNOVA POTKROVLJA R 1:50
8. OSNOVA KROVA R 1:50
9. PRESJEK A-A R 1:50
10. PRESJEK 1-1 R 1:50
11. PRESJEK 2-2 R 1:50
12. SJEVEROISTOČNA FASADA R 1:50
13. JUGOISTOČNA FASADA R 1:50
14. JUGOZAPADNA FASADA R 1:50
15. SJEVEROZAPADNA FASADA R 1:50

### 7. 3D VIZUALIZACIJA



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# OPŠTA DOKUMENTACIJA



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA



**SMART STUDIO d.o.o**

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## **UGOVOR ZA PRUŽANJE USLUGA**

za izradu idejnog i glavnog projekta

### **ZAKLJUČEN IZMEĐU:**

**„PEŠIĆ PARKETI” D.O.O.**, (u daljem tekstu **Naručilac**), sa jedne strane  
i

**„SMART STUDIO” D.O.O. Podgorica**, kojeg zastupa direktor arh. Marko Bešović  
(u daljem tekstu **Izvršilac**) sa druge strane.

### **Član 1.**

Predmet ovog ugovora je izrada idejnog rješenja i glavnog projekta, na UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica.

### **Član 2.**

Ugovorene strane su saglasne da međusobnu poslovno-tehničku saradnju razvijaju na ravnopravnim osnovama, uz maksimalnu zaštitu profesionalnih, moralnih i materijalnih interesa druge ugovorene strane.

### **Član 3.**

Realizacija konkretnog posla, koji je predmet saradnje biće regulisana posebnim Ugovorom, kojim će se regulisati sledeće:

- radni zadaci
- cijena i način plaćanja
- rokovi
- međusobne obaveze regulisane ovim Ugovorom i druge pojedinosti koje su neophodne za uspješnu saradnju.

### **Član 4.**

Izvršilac se obavezuje da projektnu dokumentaciju izradi u skladu sa tehničkim propisima i preda **Naručiocu 1 (jedan) digitalni primjerak.**



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

### Član 5.

Eventualna sporna pitanja ugovorne strane će nastojati da riješe sporazumno, uprotivnom priznaje se nadležnost suda u Podgorici.

### Član 6.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom obostranog potpisivanja. Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovorenu stranu. Svaki potpisani primjerak ugovora predstavlja original i proizvodi jednako pravno dejstvo.

Naručilac

„PEŠIĆ PARKETI“, D.O.O.

Izvršilac

„SMART STUDIO“, D.O.O.

Direktor Marko Bešović



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

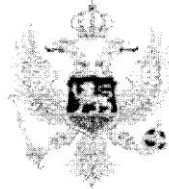
Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA



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

Registarski broj 5 - 0919441 / 003  
PIB: 03299481

Datum registracije: 06.02.2020.  
Datum promjene podataka: 27.04.2023.

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE INŽENJERING I KONSALTING "SMART STUDIO" DOO PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: SMART STUDIO  
Telefon: +38268874934  
eMail: info@smartstudio.me  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 06.02.2020.  
Datum donošenja Statuta: 06.02.2020. Datum promjene Statuta: 18.04.2023.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: VITNIJA VORENA BR. 21 PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: VITNIJA VORENA BR. 21 PODGORICA  
Adresa sjedišta: VITNIJA VORENA BR. 21 PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**MARKO BEŠOVIĆ** 1406986210016 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: MURTEZIRA KARADUZOVIĆA BR,28 PODGORICA CRNA  
GORA

---

**SRĐAN PAVIĆEVIĆ** 2709986210276 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: VITNIJA VORENA 1/1 PODGORICA CRNA GORA

---

**LICA U DRUŠTVU:**

---

**MARKO BEŠOVIĆ** 1406986210016 CRNA GORA

Adresa: MURTEZIRA KARAĐUZOVIĆA BR,28 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

Izdato: 13.12.2023 godine u 10:17h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI





## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## LICENCA PREDUZEĆA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-137/2

Podgorica, 25.02.2025.godine

**D.O.O. "SMART STUDIO"**

**PODGORICA**  
Vitnija Vorena br.21

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



**MINISTAR**

**Slaven Radunović**

**SAGLASNA:**

**Majda Adžović: Državna sekretarka**

**ODOBRIO:**

**Petar Vučinić, načelnik odjeljenja**

**OBRADILA:**

**Jelena Pejović, dipl.pravnica**



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-137/2

Podgorica, 25.02.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "SMART STUDIO" PODGORICA broj UPI 09-332/25-137/1 od 05.02.2025. 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, 82/20, 86/22 i 04/23 ), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 71/24, 72/24 i 090/24) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

## RJEŠENJE

Privrednom društvu D.O.O. "SMART STUDIO" PODGORICA izdaje se

### LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-137/1 od 05.02.2025.godine, ovom ministarstvu obratilo se privredno društvo D.O.O. "SMART STUDIO" PODGORICA pretežna djelatnost – 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-937/2 od 27.03.2018.godine, kojim je **Marku Bešoviću, Spec.Sci. arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu broj 26/25 sa Markom Bešovićem od 06.02.2020. godine na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0919441 / 003, **izvršni direktor Marko Bešović**.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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.

Odredbom, 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, 78/21 i 102/21), 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.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
Petar Vućinčić



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA



**SMART STUDIO d.o.o**

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

Na osnovu pravilnika „Smart Studio“ d.o.o. Podgorica, a u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata donosi:

## RJEŠENJE

O imenovanju glavnog inženjera

|                              |   |
|------------------------------|---|
| OBJEKAT                      | STAMBENI OBJEKAT SA POSLOVANJEM   |
| LOKACIJA                     | UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE | IDEJNO RJEŠENJE   |
| INVESTITOR                   | „PEŠIĆ PARKETI“ D.O.O.  |
| GLAVNI INŽENJER              | Marko Bešović, spec.sci.arh.  |

Imenovani je stalno zapošljen u našoj radnoj organizaciji i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Podgorica, Jun, 2025. godine

Direktor:



Marko Bešović, spec.sci.arh.

*Marko Bešović*



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## LICENCA GLAVNOG INŽENJERA



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I  
LICENCIRANJE  
Direkcija za licenciranje  
Broj: UPI 107/7-937/2  
Podgorica, 27.03.2018. godine

MARKO BEŠOVIĆ

Ilije Plamenca bb  
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-937/2

Podgorica, 27.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu MARKA BEŠOVIĆA, Spec.Sci. arhitekture, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlašćenog 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 MARKU BEŠOVIĆU, Spec.Sci.arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlašćenog 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 107/7-937/1 od 01.03.2018.godine, MARKO BEŠOVIĆ, Spec.Sci. arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma postdiplomskih specijalističkih akademskih studija br.59 od 16.09.2010.godine (ovjerena fotokopija);
- Lista referenci izdata od strane »Studija GRAD« doo Podgorica; unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena, br.01-343/2 od 19.03.2014.godine;
- Rješenje Inženjerske komore kojim se Marku V. Bešoviću izdaje licenca za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena, br.01-343/2 od 19.03.2014. godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde od 26.03.2018.godine, 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 iz 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,

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlaštenog 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 preuzima 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.

Rješavajući 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 Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-135

Podgorica, 12.01.2025. 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

MARKO V. BEŠOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,  
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3529

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Lijana Vulić, dipl.pravnica





## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

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

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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| OBJEKAT                               | STAMBENI OBJEKAT SA POSLOVANJEM  |
| LOKACIJA                              | UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu<br>DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| VRSTA I DIO TEHNIČKE<br>DOKUMENTACIJE | IDEJNO RJEŠENJE<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT  |
| ODGOVORNI INŽENJER                    | Marko Bešović, spec.sci.arh.br.licence: UPI 107/7-937/2  |

IZJAVLJUJEM,

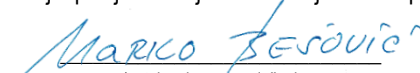
da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o 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;
- smjernicama planskog dokumenta
- urbanističko – tehničkim uslovima i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnostodnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Pregled propisanih I ostvarenih parametara


| URBANISTIČKI PARAMETRI | UT USLOVI   | OSTVARENO             |
|------------------------|---|-----------------------|
| Površina UP            | 570 m <sup>2</sup>  | 570 m <sup>2</sup>    |
| Dozvoljena BRGP        | 427.50 m <sup>2</sup>   | 427.06 m <sup>2</sup> |
| Spratnost              | P + 1 + Pk  | Po + P + 1 + Pk       |
| Indeks zauzetosti      | 0.30  | 0.25                  |
| Zauzetost              | 171 m <sup>2</sup>  | 146.85 m <sup>2</sup> |
| Indeks izgrađenosti    | 0.75  | 0.74                  |
| Broj PM                | 6 PM ( Na 1000 m <sup>2</sup> stanovanja - 12 PM ≈ 3 PM<br>Na 1000 m <sup>2</sup> poslovanja - 22 PM ≈ 3 PM ) | 10 PM                 |
| Zelenilo               | /   | 133.48 m <sup>2</sup> |

- Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko – tehničkim uslovima.

  
(potpis odgovornog inženjera)

Podgorica, Jun, 2025. godine  
(mjesto i datum)



  
(potpis odgovornog lica)



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**  
Broj: 08-332/24-1675/1  
Podgorica, 23.10.2024.godine

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

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI


za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP B/49 zona B u okviru  
Detalnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 1" u Podgorici.



**PODNOŠILAC ZAHTEVA: PEŠIĆ ALEKSANDAR**  
**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA**  
**RUKOVODILAC SEKTORA**  
**Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing**

Ulica Vuka Karadžića br. 41, 81 000 Podgorica; Tel: +382 20 625 647, +382 20 625 637; Fax: +382 20 625 680

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Crna Gora<br>Glavni Grad Podgorica<br><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b><br><br>Broj: 08-332/24-1675/1<br>Podgorica, 23.10.2024.godine   | Glavni grad Podgorica<br> |
| 2 | Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu :<br>- <b>Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,</b><br>- <b>Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,</b><br>- Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23),<br>-Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (“Službeni list Crne Gore”, br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 151/22, 097/23 ,012/24 i 73/24),<br>- <b>Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici</b> („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 28/11) i podnietog zahtjeva <b>PEŠIĆ ALEKSANDRA</b> iz Podgorice, br.08-332/24-1675 od 14.10.2024.godine, izdaje   |  |
| 3 | <p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli <b>UP B/49 zona B</b> , čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 821/3 KO Donja Gorica, na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici.   |  |
| 4 | <p><b>Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</b></p> <p><b>Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".</b></p> <p><b>Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.</b></p> |  |
| 5 | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>   | <b>PEŠIĆ ALEKSANDAR</b>  |
| 6 | <b>POSTOJEĆE STANJE</b>   |  |
|   | U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 722 KO Donja Gorica i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 821/3 je definisan je kao: " njiva 2. klase" površine 570m <sup>2</sup> .<br><br>Na osnovu lista nepokretnosti br 722 konstatuje se da je kat. parcela br. 821/3 KO Donja Gorica svojina MARKOVIĆ IGORA, u obimu prava po 1/1, kao i da je ista neizgrađena.<br><br>U listu nepokretnosti, su zabilježeni tereti (prilog).<br><br>U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina .  |  |

List nepokretnosti br. 722 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 821/3 KO Donja Gorica iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

7 **PLANIRANO STANJE**

Urbanistička parcela **UP B/49 u zoni B**, formirana je od dijela kat.parcela 821/3 KO Donja Gorica i definisana koordinatama tačaka datim u grafičkom prilogu urbanističko tehničkih uslova.

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

Planirana namjena urbanističke parcele **UP B/49 u zoni B** je „SMG“ (porodično stanovanje- tip 1).

| POSTOJECE STANJE |             |           |                |     |    |    |
|------------------|-------------|-----------|----------------|-----|----|----|
| Broj UP          | Povrsina UP | Spratnost | P pod objektom | BRP | Iz | li |
| B/49             | 570         |           |                |     |    |    |

| ZONA B                     |                |        |      |      |                    |                      |                 |  |
|----------------------------|----------------|--------|------|------|--------------------|----------------------|-----------------|--|
| Porodično stanovanje TIP 1 |                |        |      |      |                    |                      |                 |  |
| PLANIRANO STANJE           |                |        |      |      |                    |                      |                 |  |
| MAX spratnost              | P pod objektom | BRP    | Iz   | li   | Oblik intervencije | broj stamb. jedinica | broj stanovnika |  |
| (Po)+P+1+Pk                | 171.00         | 427.50 | 0.30 | 0.75 | nova gradnja       | 2                    | 7               |  |

**Stanovanje malih gustina**

- **Uslovi za objekte porodičnog stanovanja - TIP 1**

- Ovaj tip stanovanja zastupljen je u unutrašnjosti zahvata plana. Stanovanje je definisano kao pretežna namena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima. Pod djelatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugrožavaju isto kao primarnu namenu.
- Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima ili objektima u nizu. U okviru objekata moguća je organizacija do 4 stambene jedinice.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je (Po)+P+1+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne etaže je 1.5m.
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalna površina pod objektom je 250m<sup>2</sup>
- Maksimalna BRGP objekta je 500m<sup>2</sup>.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 1,5m.
- Postojeći objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a koji su prekoračili zadate parametre ili su na manjem odstojanju prema susedu od planom zadatog mogu se zadržati i na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja. Postojeći objekti se mogu i dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih urbanističkih parametara ali se pri nadgradnji mora voditi računa da se ne naruši statička stabilnost objekta. Postojeći objekti se mogu i porušiti i na njihovom mestu graditi novi i pri tome važe uslovi plana za izgradnju novih objekta. Prilikom dogradnje mora se poštovati planom zadata građevinska linija odnosno odnos prema susedu.
- Na postojećim parcelama koje su zbog postojanja objekata na njima zadržane manje od 300<sup>2</sup> u slučaju totalne rekonstrukcije (rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog) moguće je graditi objekat maksimalne

- spratnosti P+1 sa max indeksom zauzetosti parcele 0.3. Ukoliko parcela svojim prostornim mogućnostima ne pruža mogućnost za izgradnju novog objekta onda su jedino moguće intervencije u smislu tekućeg održavanja objekta ili rekonstrukcije u postojećim gabaritima.
- Na postojećim parcelama gde nije bilo moguće izvršiti preparcelaciju u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu postojeći objekti se mogu zadržati uz uslov da neugrožavaju planiranu regulativu a intervenciju na njima su moguće u skladu sa uslovima plana s tim što se planom zadati parametri odnose na celu parcelu.
  - Kota poda novoplaniranih objekata je max. na 90cm od kote saobraćajnice.
  - U okviru ovih objekata zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrumsku etažu. Kota poda pizemlja se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90cm od kote okolnog uređenog terena.
  - U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci . Sve nove objekte postaviti na ili iza zadate građevinske linije.
  - Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a nenarušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u smislu nadgradnje i dogradnje u skladu sa uslovima plana. Dogradnju ovih objekata moguće je vršiti samo do zadate građevinske linije, a nadgradnju nad čitavim gabaritom.
  - U okviru ovog tipa stanovanja (iako to u grafičkim priložima nije posebno naglašeno) mogu se organizovati i djelatnosti. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Mogu se organizovati u okviru objekta u kombinaciji sa stanovanjem pri čemu je odnos stanovanje djelatnosti 70 : 30%. Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.
  - Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli maksimalne površine do 80m<sup>2</sup> s tim da zauzetost parcele maksimalno bude 0.3. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, mogu se graditi i kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekti mogu biti isključivo u funkciji garaža, ostava, senika i sl. U njima nije moguća organizacija djelatnosti. S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstrešnice poštovati zadate građevinske linije.
  - Ograđivanje parcele je moguće živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom visine od 1.4m koja se postavlja na granici parcele tako da živica i stubovi ograde budu u parceli korisnika.
  - U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

**Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje**

**Površina urbanističke parcele UP B/49 zona B iznosi 570m<sup>2</sup>.**

Maksimalna planirana površina pod objektom na urbanističkoj parceli **UPB/49 zona B** iznosi 171,00m<sup>2</sup>, a maksimalna ukupna bruto građevinska površina **427,50 m<sup>2</sup>**.

Maksimalni planirani indeks zauzetosti urbanističke parcele **UP B/49 zona B** je 0,30 a maksimalni indeks izgrađenosti 0,75.

Prema tabeli plana planirana spratnost na urbanističkoj parceli **UPB/49 zona B** je (Po)P+1+Pk (podrum, prizemlje, sprat i potkrovlje),

**Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata**

**o Parcelacija i preparcelacija**

Sastavni dio ovog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.

Planom definisane urbanističke parcele mogu se i udružiti u cilju gradnje i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

**o Regulacija i nivelacija**

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumski ili suterenski etaža, odnosno više suterenskih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote uređenog okolnog terena..

Spratnost novoplaniranih objekata definisana je prema tipu.

**o Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje. Rasvetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranog krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

U okviru predmetnog prostora ogradjivanje je moguće živom zelenom ogradom, zidanom ili transparentnom koji treba uklopiti u opštu sliku naselja i koja treba da bude u skladu sa cjelokupnim ozelenjavanjem i parternim uređenjem.

### **Parametri za vertikalni gabarit u pravilima građenja po zonama**

Vertikalni gabarit objekta određuje se kroz dva parametra, i to:

- 1) maksimalnu dozvoljenu spratnost objekta, prikazanu kao maksimalni zbir podzemnih i nadzemnih etaža;
- 2) maksimalnu dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i predstavlja distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine, koja prema položaju u objektu može biti podzemna i nadzemna. Podzemna etaža je podrum, a nadzemna etaža je suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje.

Oznake etaža u planskom dokumentu su: Po (podrum), Su (suteran), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje), prema skici:

#### **Podzemna etaža**

Podzemna etaža označava podrum, odnosno dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ili vode i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ove tačke, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

#### **Nadzemna etaža**

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje.

Suteran 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 na zemlji.

Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena, s tim što je za stambene objekte kota poda prizemlja maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje je završna etaža, koja se nalazi iznad posljednjeg sprata, a koja nije tavan i koja se, po pravilu, predviđa na mjestu gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama, pri čemu najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti uračunat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

***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 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.**

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog 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. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi zadatu . Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Parkiranje

Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je 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. 2,20 m, a optimalno 3 m (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 pokrivene.

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

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

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.

8

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

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

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

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

#### Zaštita od požara

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

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

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

Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01).

Opšte mjere zaštite

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se

|   |  |
|---|--|
|   | <p>izbjegla oštećena i zagađena osnovnih činilaca životne sredine;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.</li> </ul> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;</li> <li>▪ Energetsku efikasnost zgrada;</li> <li>▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.</li> </ul> <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;</li> <li>▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;</li> <li>▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);</li> <li>▪ Povećanju energetske efikasnosti termoelektričnih sistema.</li> </ul> <p>Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.</p> <p>Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.</p> <p>Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;</li> <li>▪ Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;</li> <li>▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;</li> <li>▪ Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.</li> </ul> <p>Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.</p> <p>Za sve objekte koji podijelju izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p> |
| 9 | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>   |
|   | <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja.</p> <p>Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11);</li> <li>• Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05);</li> <li>• Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);</li> <li>• Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07);</li> <li>• Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10);</li> <li>• Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11 i 1/14);</li> <li>• Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11);</li> <li>• Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11);</li> <li>• Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);</li> <li>• Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);</li> <li>• Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07);</li> <li>• Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju</li> </ul>   |

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

Prilikom sprovođenja DUP-a, potrebno je sprovesti sledeće smjernice/mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

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

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

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

Smjernice za zaštitu od buke

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

- spriječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;

|    |  |
|----|--|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;</li> <li>postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Zaštita od buke postiže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;</li> <li>planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;</li> <li>podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);</li> <li>izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;</li> <li>izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("SI list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.</p> <p><u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u></p> <p>Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu/formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice/šumarke.</p> <p>Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).</p> |
| 10 | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene Zelenilo individualnih stambenih objekata IZO</b></p> <p>Kao najzastupljenija kategorija na području plana zauzima približno 71% površine u okviru kojih je organizovano zelenilo (zelenilo u sklopu porodičnog stanovanja i porodičnog stanovanja sa delatnostima).</p> <p>Dalja koncepcija zelenih površina prati namenu i u skladu sa njom način ozelenjavanja.</p> <p>Veliki deo predmetnog plana opredeljen je za individualno stanovanje. Zadržavanjem bašte kao integralnog dela kuće, ostvaruje se jedinstven sistem zelenih površina, inkorporiran u šire gradsko područje. Kroz rješenje predbašti i dvorišta porodičnog i višeporodičnog stanovanja planirati pergole sa lozom kao prisna i autentična rješenja ovog podneblja, žbunaste vrste, pitomi šipurak, dren i sl.</p> <p><b>Okućnice</b></p> <p>U zonama porodičnog stanovanja, gdje god to uslovi dopuštaju između regulacione i građevinske linije prostor treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.</p> <p>U dijelu naselja, gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama između objekata, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednje visokog drveća.</p> <p>U djelovima naselja, gde su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljivije i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvjetnica.</p>  |
| 11 | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>   |
| 12 | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p>  |

|       |  |
|-------|--|
|       | <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p>  |
| 13    | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Tekstualnim dijelom plana je navedeno da se dozvoljava izgradnja pomoćnih objekata.</p> <p>Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.</p>  |
| 14    | <p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>  |
| 15    | <p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>   |
| 15.1. | <p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog <b>Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici</b>, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..</i></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>   |
| 15.2. | <p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici</b>, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..</i></p>   |
| 15.3. | <p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Urbanističkoj parceli <b>UP B/49 zona B</b> u okviru <b>Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici</b>, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazano u prilogu Saobraćaj .</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“ u Podgorici</b> koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..</i></p>  |
| 17.3. | <p><b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</b></p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1“</b> koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..</i></p>   |
|       | <p><b>OSTALI USLOVI</b></p> <p><i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23)</i></p> <p><i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23).</i></p> <p><b>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</b></p> |

Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 1" u Podgorici, koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

16

## OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

### Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaledem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kotica 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

### Stepen seizmičkog intenziteta

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

Dobijeni parametri su sljedeći:

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090   |
| koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 >Kd > 0,47 |
| ubrzanje tla Qmax(q)        | 0,288 - 0,360   |
| intenzitet u (MCS)          | 9° MCS          |

### Hidrološke karakteristike

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

### Klimatske karakteristike

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

### Temperatura vazduha

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

### Vlažnost vazduha

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

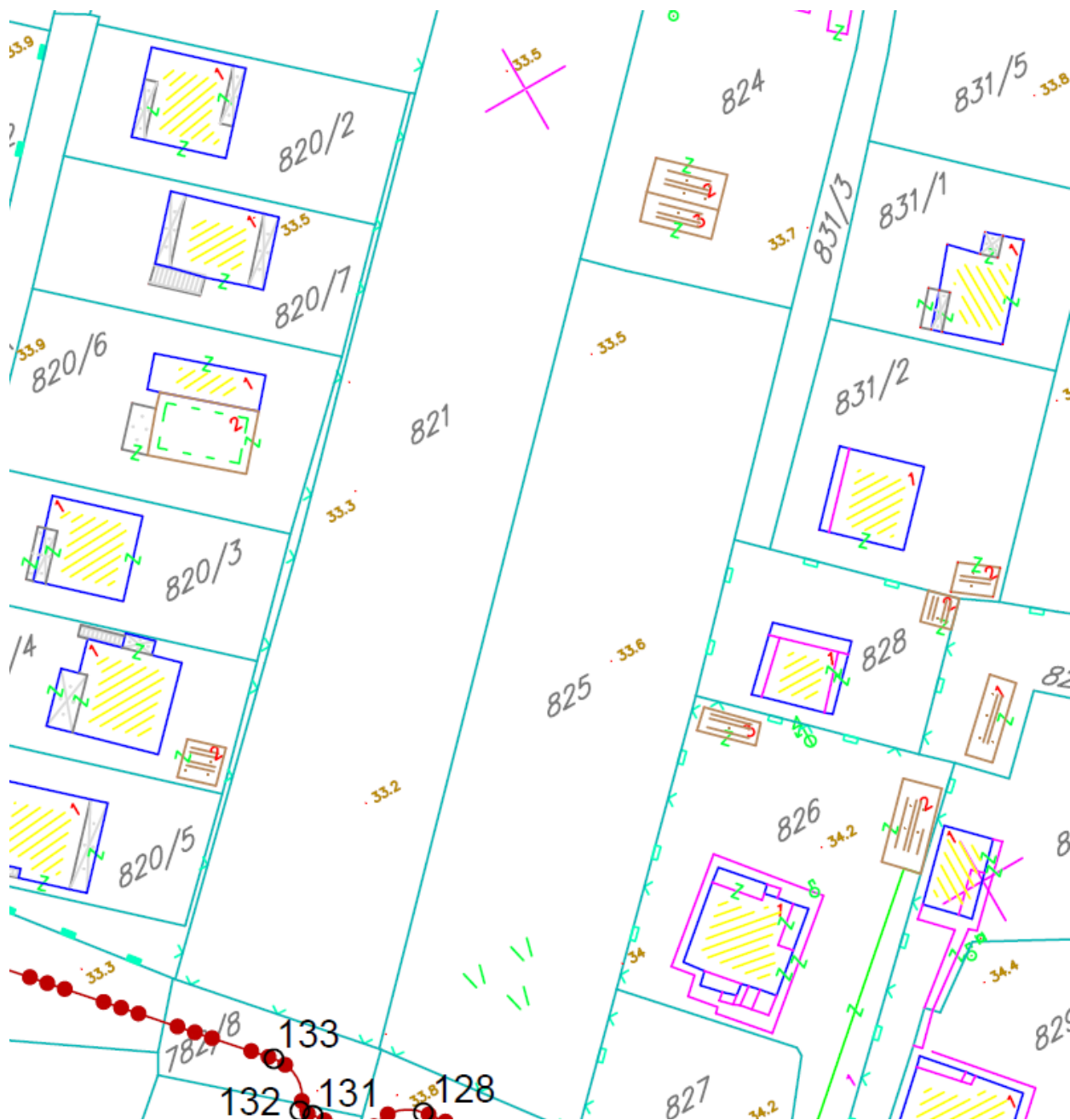
### Osunčanje, oblačnost i padavine

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

### Pojave magle, grmljavine i grada

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

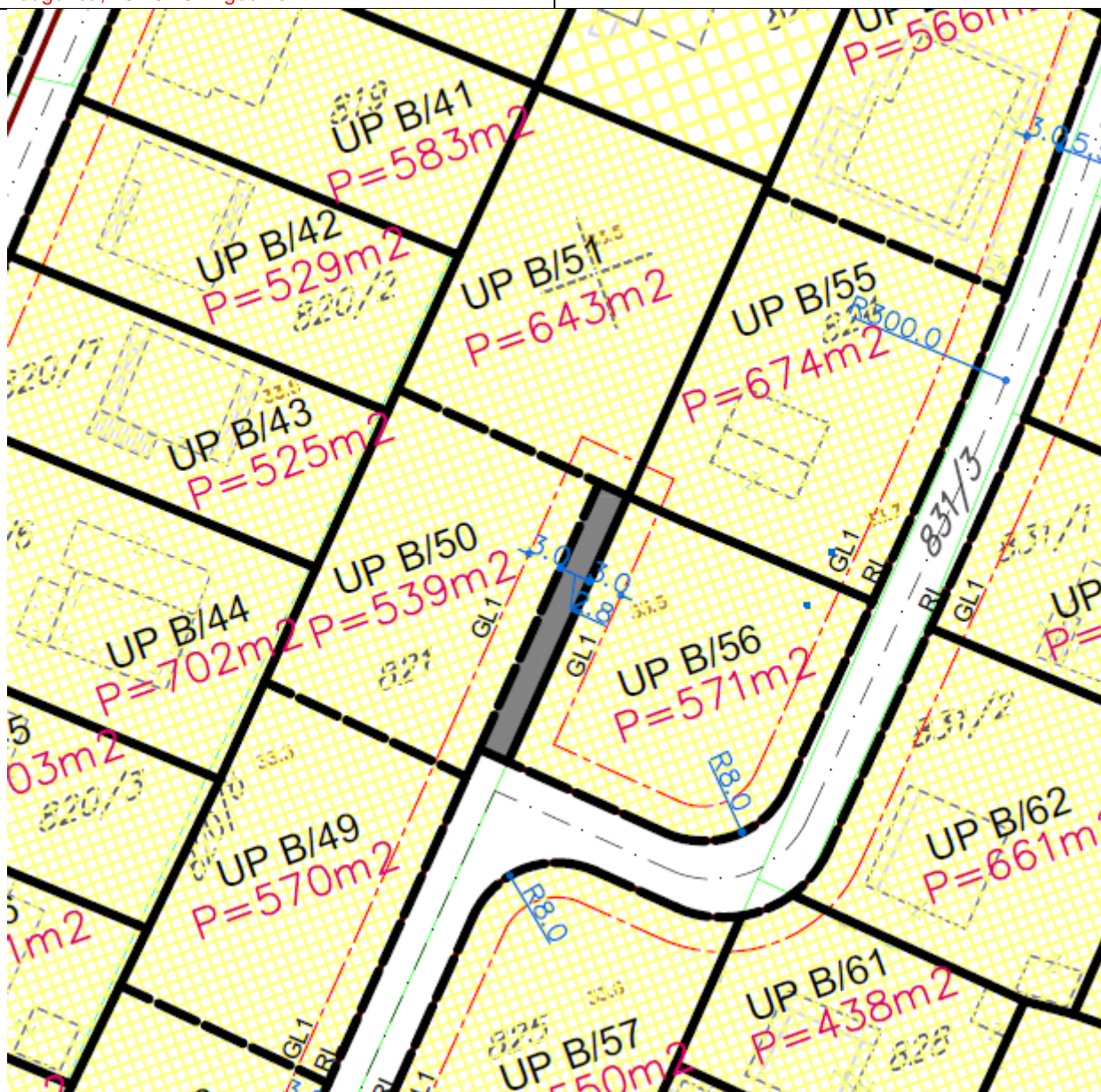
|    |  |   |
|----|--|---|
|    | <p>dana.</p> <p><u>Vjetrovi</u></p> <p>Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.</p> <p><u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u></p> <p>Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.</p> |   |
| 17 | <b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>  |   |
|    | Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele  | „SMG“ (porodično stanovanje- tip 1)<br>--nadgradnja i dogradnja--   |
|    | Oznaka urbanističke zone   | B   |
|    | Oznaka urbanističke parcele  | UP B/49   |
|    | Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]  | 570   |
|    | Maksimalni planirani indeks zauzetosti   | 0,30  |
|    | Maksimalni planirani indeks izgrađenosti   | 0,75  |
|    | Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]   | 171,0   |
|    | Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]   | 427,5   |
|    | Maksimalna spratnost   | (Po)P+1+Pk<br>(podrum, prizemlje, sprat i potkrovlje) - po tabeli   |
| 18 | <p><b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p>   |   |
| 19 | <p><b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b><br/>Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p>   | <p><b>RUKOVODILAC SEKTORA</b><br/>Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p>  |
|    | <b>PRILOZI</b>   |   |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ List nepokretnosti 722 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 821/3KO Donja Gorica</li> </ul>  |   |



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B/49 zona B**

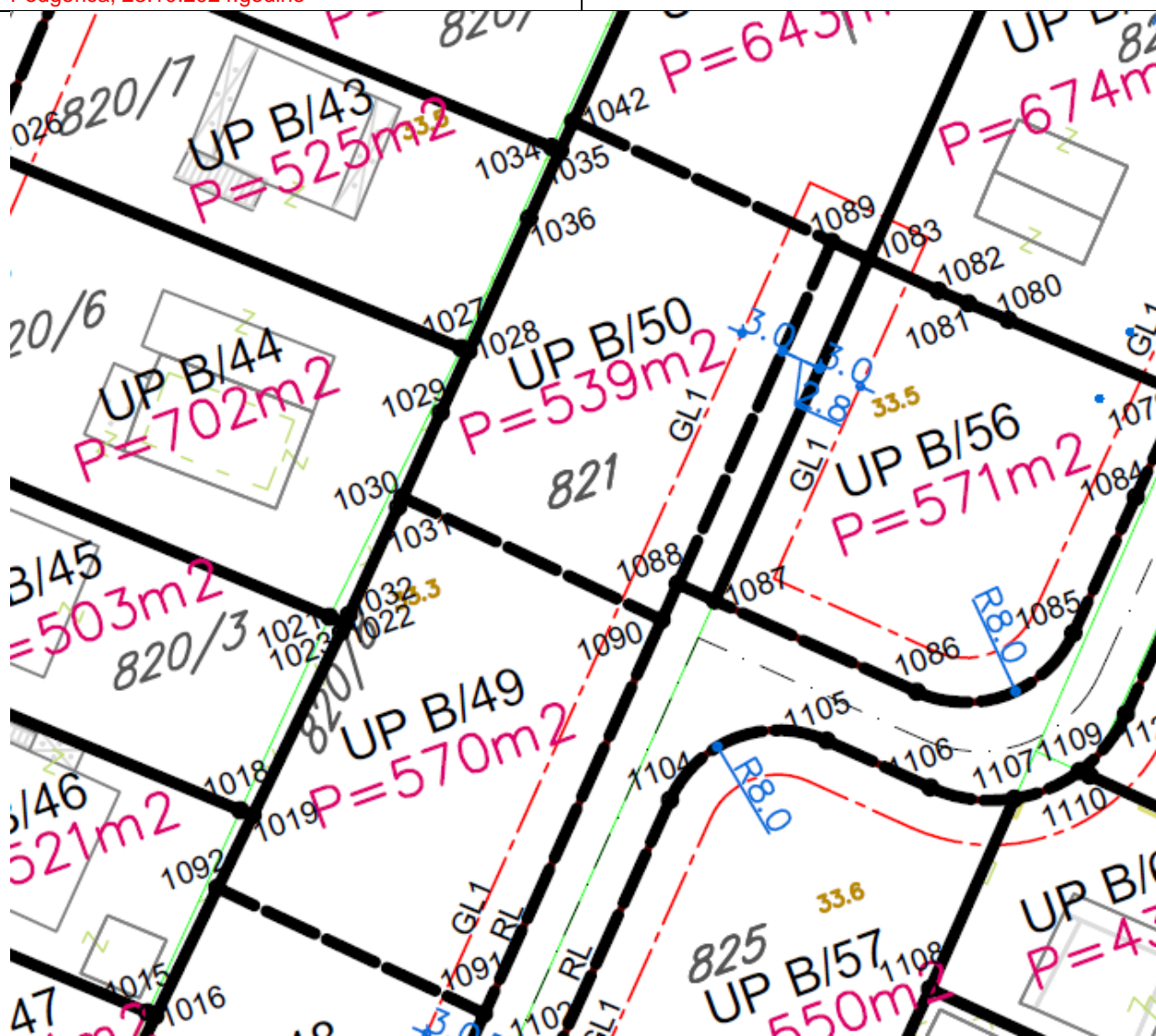
1



Površine za stanovanje malih gustina



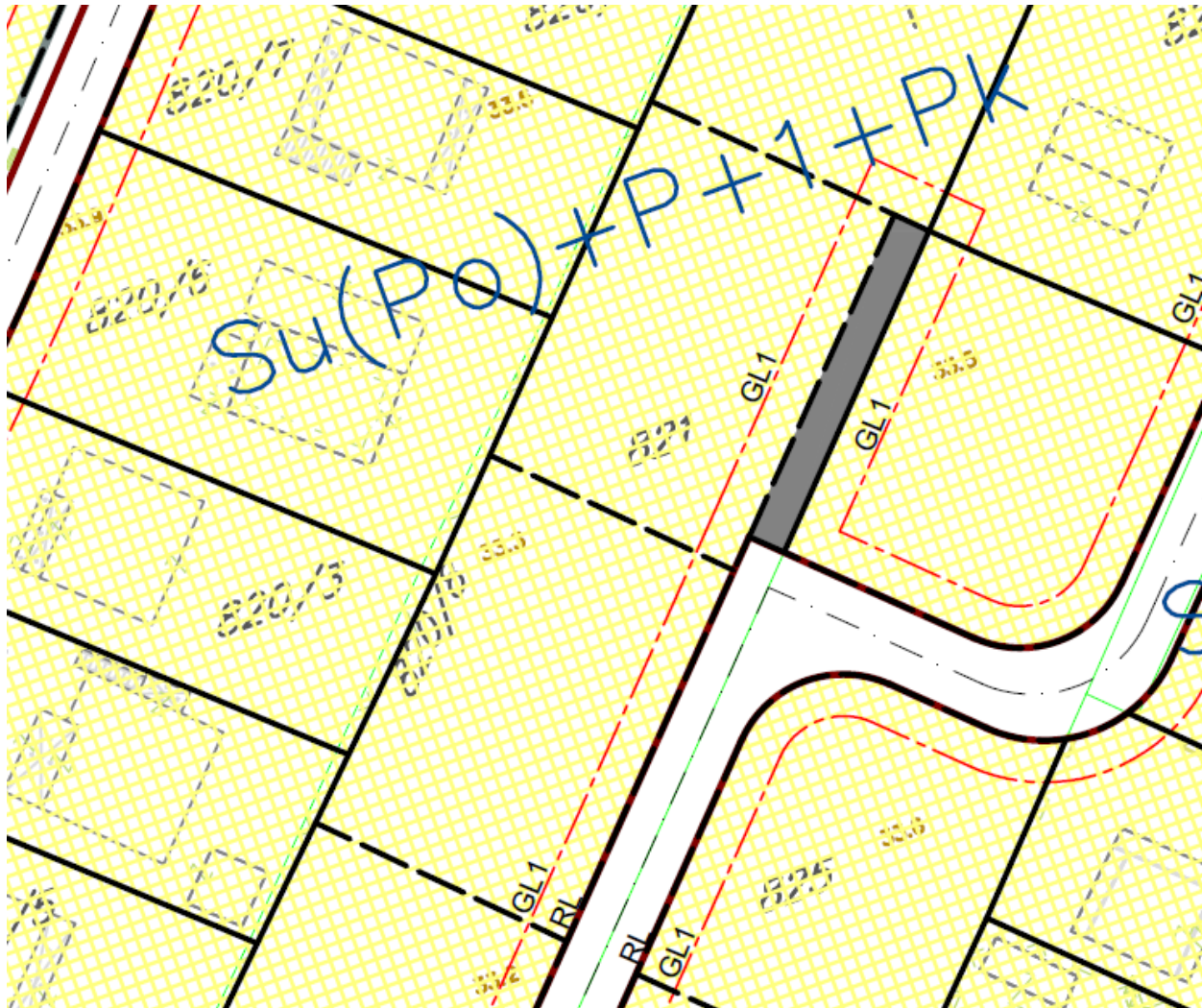
Porodično stanovanje – TIP 1  
max spratnost  $Su(Po)+P+1+Pk$



|                     |   |
|---------------------|---|
| Parcelacija         |   |
| 01 — 02             | Granica urbanističke parcele koja se zadržava |
| 01 — 02             | Novoplanirana granica urbanističke parcele    |
| —                   | Granica urbanističke parcele koja se ukida    |
| UP F/269            | Broj urbanističke parcele                     |
| P=509m <sup>2</sup> | Površina urbanističke parcele                 |
| GL1                 | Građevinska linija                            |
| RL                  | Regulaciona linija                            |

**GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije**

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B/49 zona B**



Površine za stanovanje malih gustina

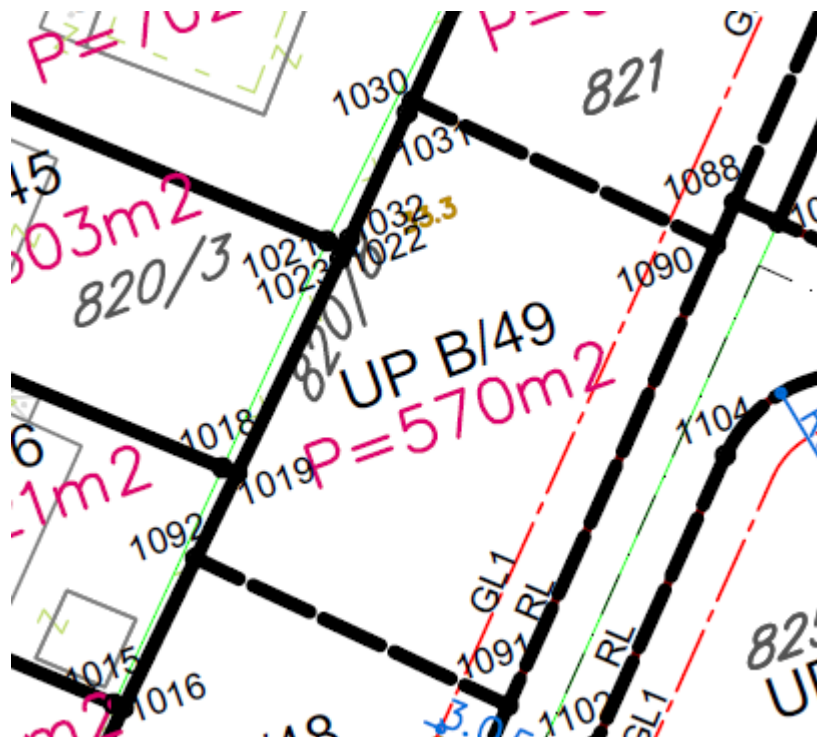


Porodično stanovanje – TIP 1  
max spratnost  $Su(Po)+P+1+Pk$

GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B/49 zona B**

4



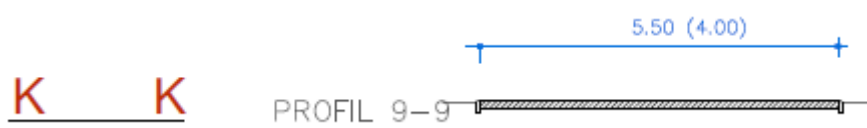
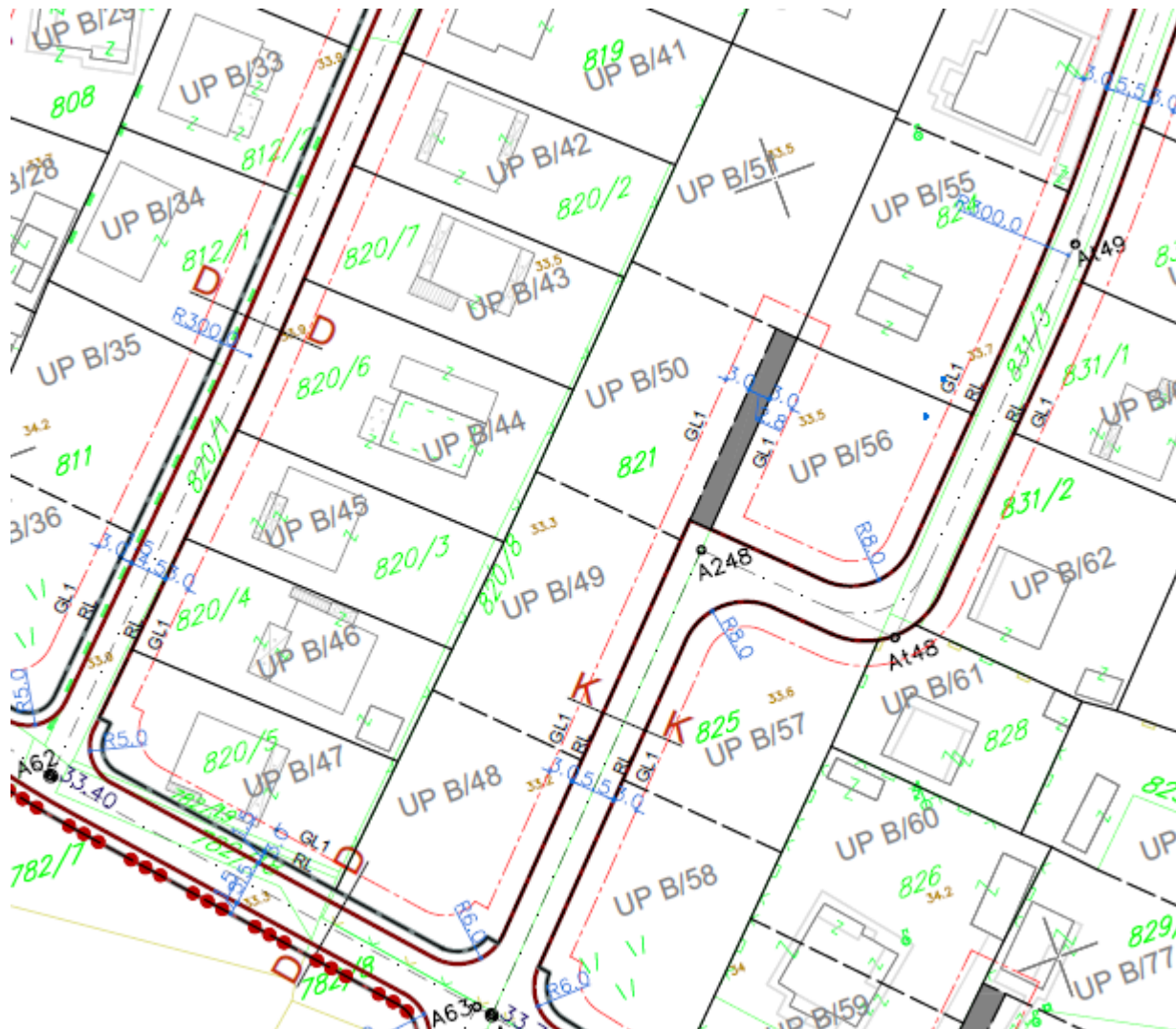
KOORDINATE  
TAČAKA PARCELACIJE

|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 1090 | 6599974.44 | 4700362.83 |
| 1091 | 6599954.10 | 4700341.96 |
| 1092 | 6599940.08 | 4700356.09 |
| 1019 | 6599943.98 | 4700359.89 |
| 1022 | 6599954.27 | 4700369.92 |
| 1023 | 6599953.83 | 4700369.47 |
| 1030 | 6599960.84 | 4700376.58 |
| 1031 | 6599960.33 | 4700376.06 |
| 1032 | 6599954.71 | 4700370.37 |

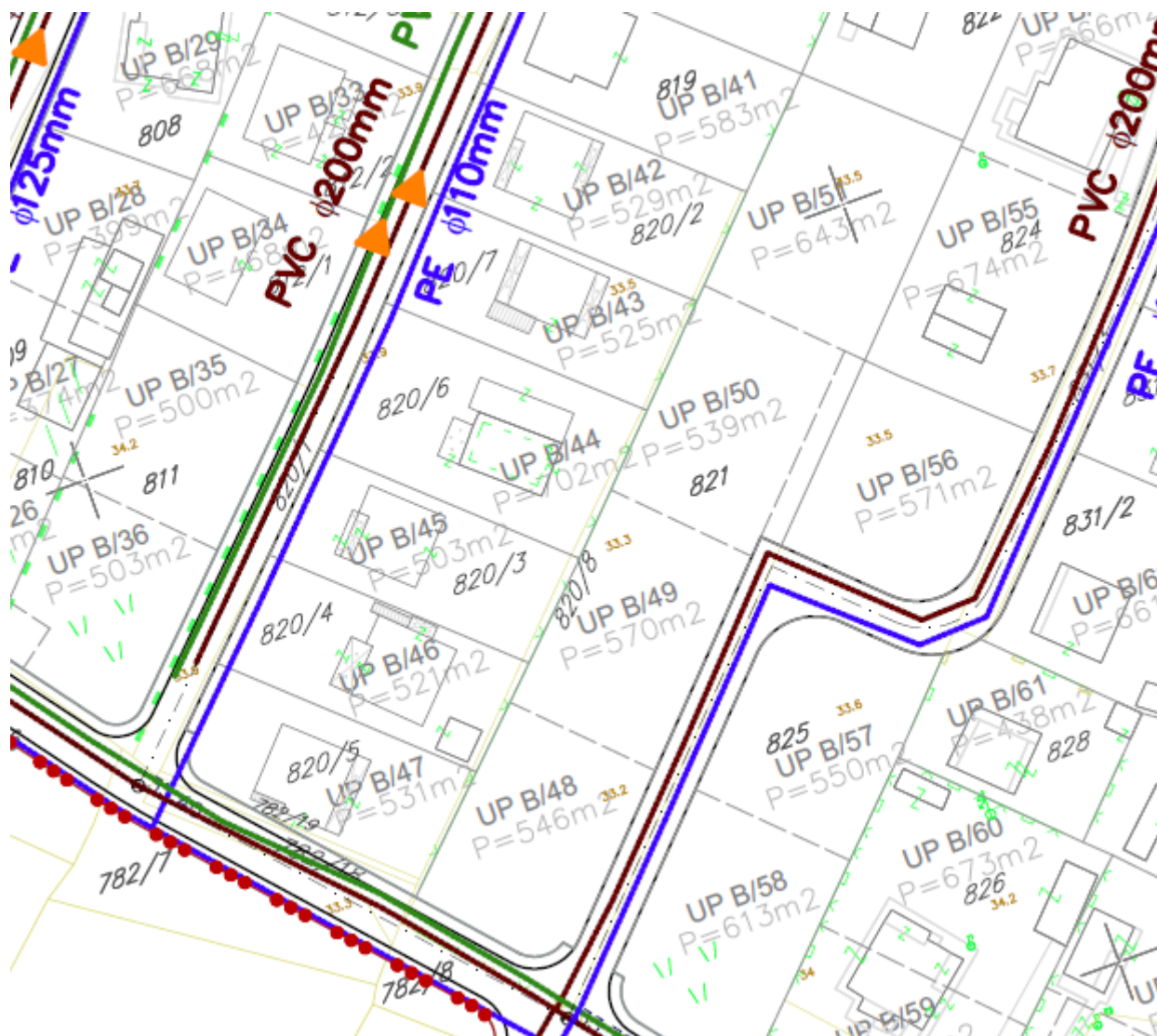
GRAFIČKI PRILOG – Koordinate tačaka UP

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B/49 zona B**

5

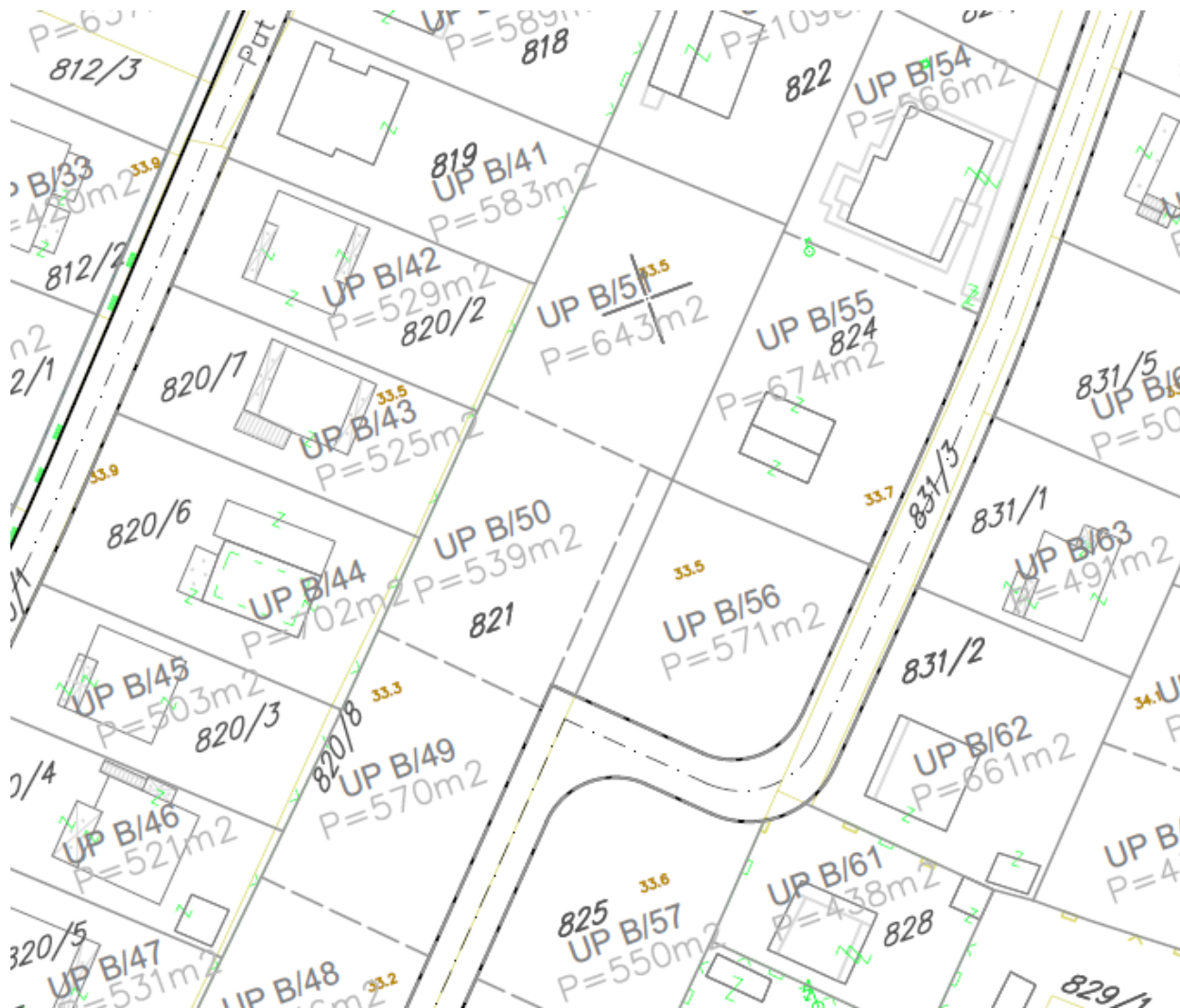


|  |   |
|--|---|
| GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture  |   |
| Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu <b>UP B/49 zona B</b> | 6 |



LEGENDA:

- postojeća vodovodna mreža
- planirana vodovodna mreža
- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- pumpna stanica
- postojeća atmosferska kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija



LEGENDA:

-  Postojeće trafostanice
-  Planirane trafostanice
-  Postojeći 10KV-ni vod
-  Postojeći 10KV-ni vod koji se ukida
-  Planirani 10KV-ni vod
-  Postojeći 35KV-ni vod
-  Planirani 35KV-ni vod
-  Postojeći 35KV-ni vod koji se ukida

**GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture**

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B/49 zona B**



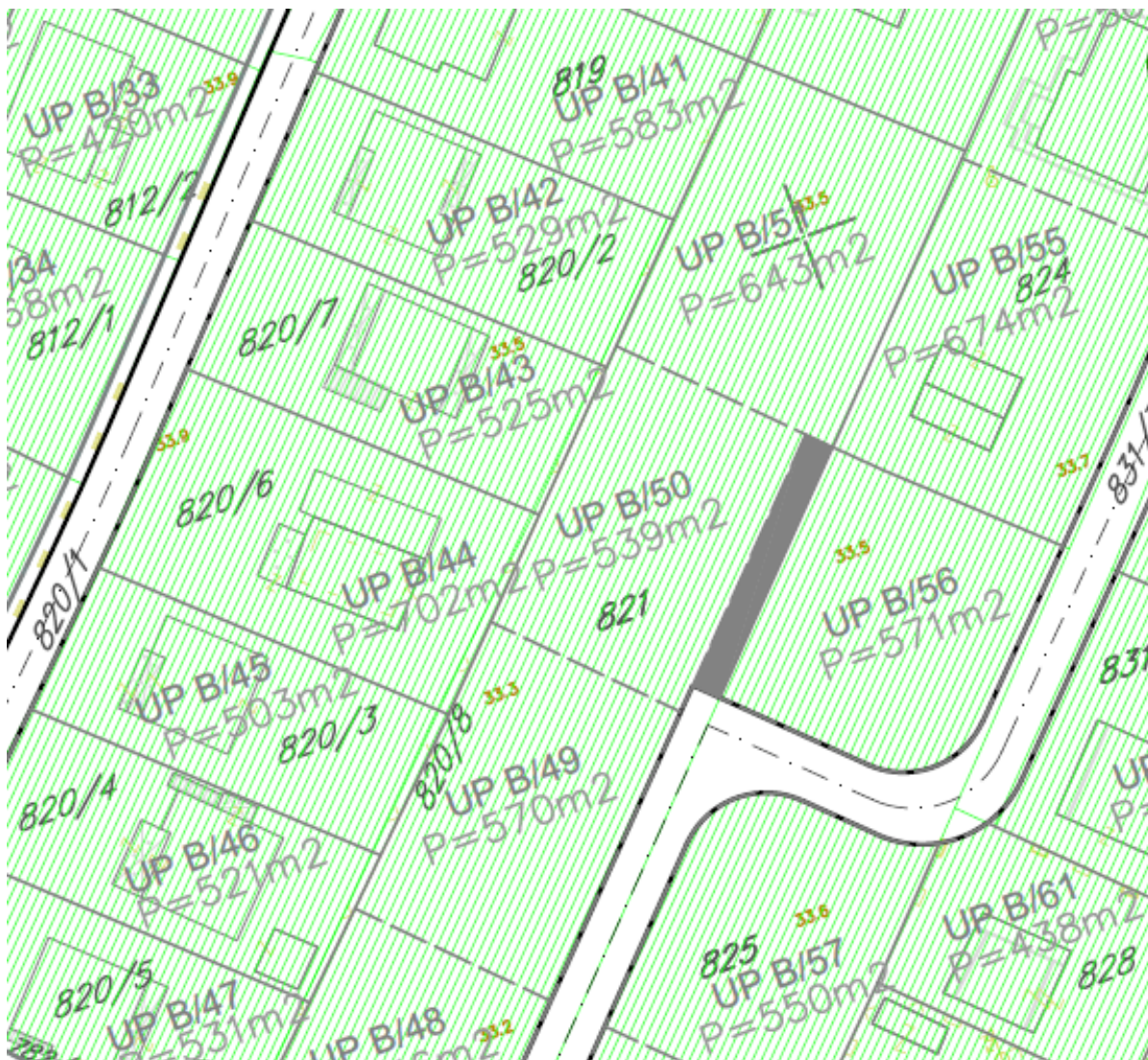
LEGENDA:

- Postojeće TK okno
- Postojeća TK kanalizacija
- Postojeći TKvod-kabal u zemlji
- Planirano TK okno
- Planirana TK kanalizacija
- TK vod koji se ukida

GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacija

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B/49 zona B**

9

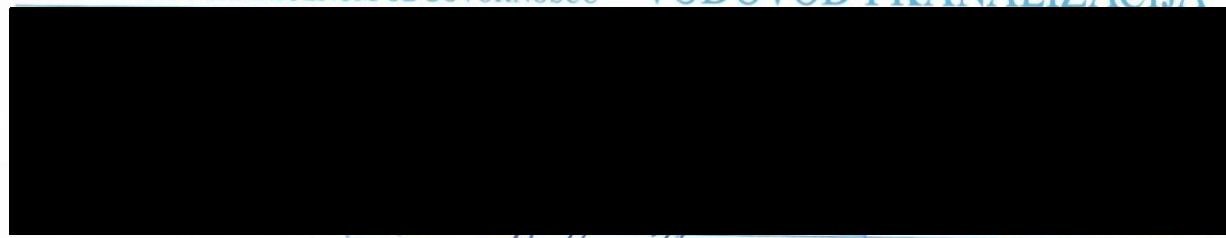


OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE



Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zorica



CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj  | Prilog | Vrijedn. Broj:       |
|-----------|-----------------|-------------|--------|----------------------|
| 08        | 332             | 1/09-1675/1 | 10     | UPI-02-041/24-7485/2 |

Podgorica, 06. 11. 2024. 20

161006,3001-987/2024

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

### TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1675/1 od 23.10.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-7485/1 od 24.10.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za objekat stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP B/49, zona B, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" (katastarska parcela 821/3 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora Pešić Aleksandra (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-1675/1 od 23.10.2024.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. UTU-ima je na UP B/49 planirana izgradnja objekta spratnosti do Po+P+1+Pk, površine osnove max 171m<sup>2</sup>, maksimalne ukupne bruto površine 427,50m<sup>2</sup>. Namjena objekta je stanovanje sa max 2 stambene jedinice i sa mogućnošću poslovanja.

DUP-om "Gornja Gorica 1" je planirana izgradnja pristupne saobraćajnice istočno od objekta, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN100mm i fekalne kanalizacije

DN200mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda u ulici pored objekta, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda na ovoj lokaciji, sa njih će se eventualno moći obezbijediti gradilišni ili privremeni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih objekata na predmetnom reonu. U tom slučaju, nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva investitora.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 3bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu sa 2 stambene jedinice i sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta na UP B/49. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u saobraćajnici pored predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora i uređaja za prečišćavanje, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor (vlasnik) ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

Na područjima gdje nije izgrađena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septička jama mora biti izvedena strogo po tehničkim propisima, bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne

instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

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

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

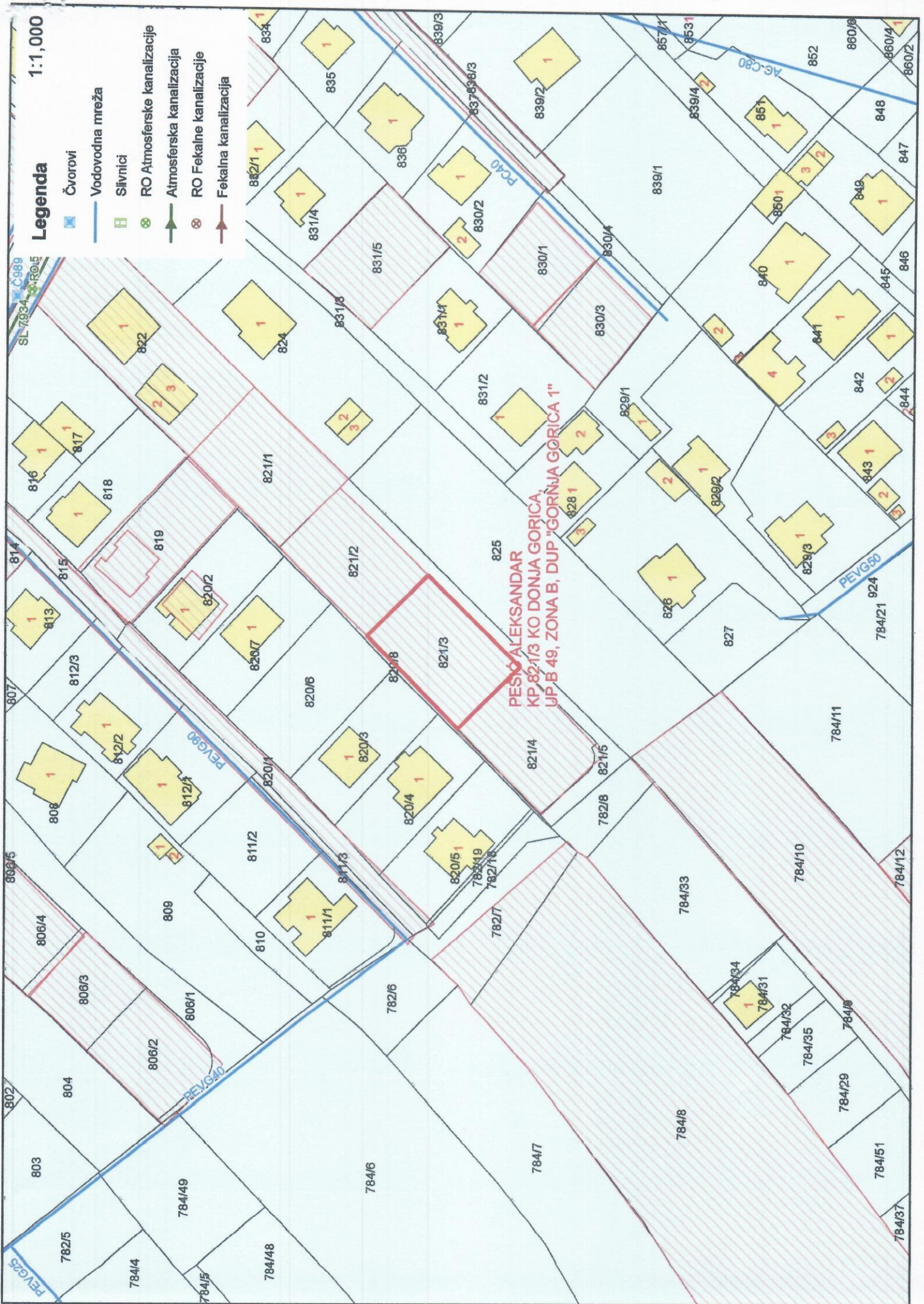
Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,  
05.11.2024. godine

  
Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.  


Legenda 1:1,000

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





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-59330/2024

Datum: 01.11.2024.

KO: DONJA GORICA

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 Sekretarijat za plan.pros. i razvoj 101-917/24-4116, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 722 - 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 |
| 821                | 1       |             | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            |            | 643                     | 8.49   |
| 821                | 2       |             | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            |            | 539                     | 7.11   |
| 821                | 3       |             | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            |            | 570                     | 7.52   |
| 822                |         |             | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Livada 2. klase<br>POKLON           |            | 356                     | 2.35   |
| 822                |         |             | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Dvorište<br>POKLON                  |            | 500                     | 0.00   |
| 822                |         | 1           | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Porodična stambena zgrada<br>POKLON |            | 141                     | 0.00   |
| 822                |         | 2           | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Pomoćna zgrada<br>POKLON            |            | 37                      | 0.00   |
| 822                |         | 3           | 12<br>56   | 23/03/2021  | GORNJA GORICA                | Porodična stambena zgrada<br>POKLON |            | 60                      | 0.00   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                     |            | 2846                    | 25.48  |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|                               | MARKOVIĆ VESELIN IGOR                 | Svojina     | 1/1        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |             |   |                     |                           |  |
|---|-------------|---|---------------------|---------------------------|--|
| Broj Podbroj                            | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost     | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
| 822                                     | 1           | Porodična stambena zgrada<br>POKLON         | 980                 | P<br>141                  | /  |
| 822                                     | 1           | Stambeni prostor<br>POKLON<br>Trosoban stan | 1                   | P<br>110                  | Svojina<br>MARKOVIĆ VESELIN IGOR               |
| 822                                     | 2           | Pomoćna zgrada<br>POKLON                    | 0                   | P<br>36                   | MARKOVIĆ VESELIN IGOR                          |
| 822                                     | 3           | Objekat u izgradnji<br>POKLON               | 0                   | P<br>60                   | Svojina<br>MARKOVIĆ VESELIN IGOR               |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                           |                              |                              |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja          | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                   |
| 822                               |         | 3           |    | 1          | Porodična stambena zgrada | 29/05/1999<br>0:0            | Nema dozvolu<br>NEMA DOZVOLU |

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

Ovlašćeno lice:

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

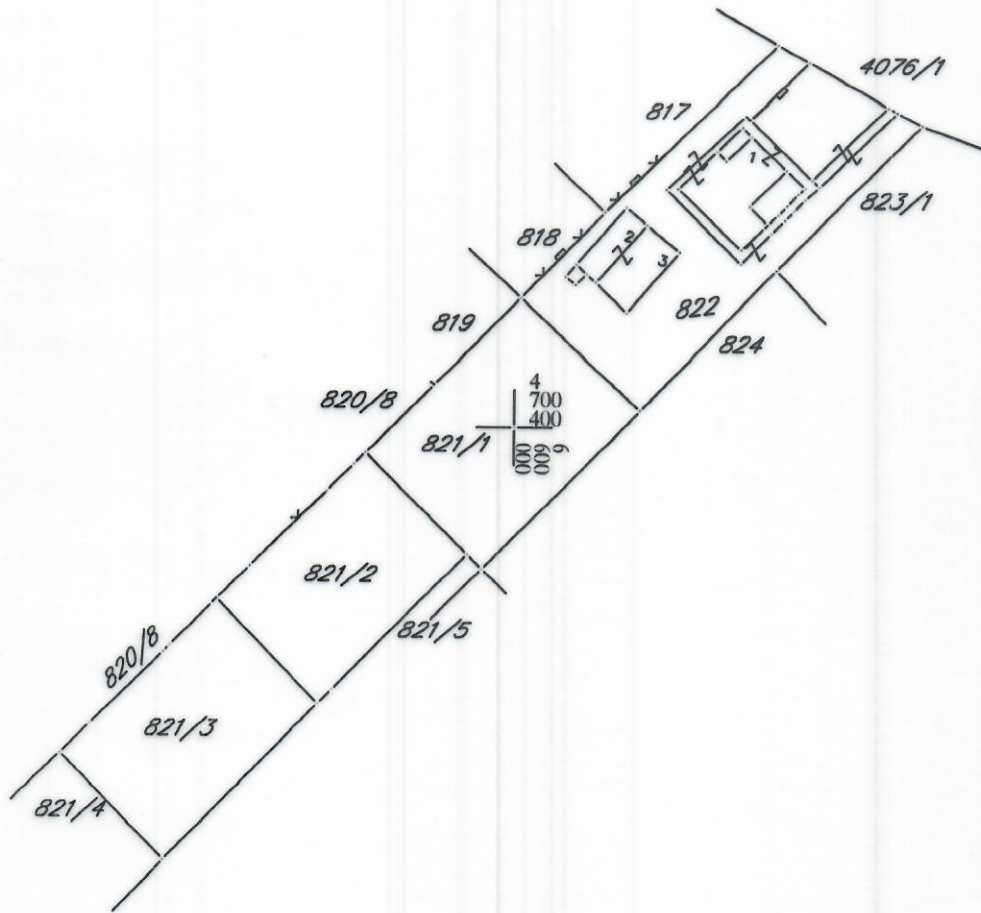
| Br. parcele<br>podbroj | Zgrada | Predmet                | Datum i vrijeme  | Podnosilac         | Sadržina  |
|------------------------|--------|------------------------|------------------|--------------------|---|
|                        | PD     |                        |                  |                    |   |
| 821/1                  |        | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |
| 821/2                  |        | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |
| 821/3                  |        | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |
| 822/0                  |        | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |
| 822/0                  | 1      | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |
| 822/0                  | 2      | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |
| 822/0                  | 3      | 101-2-919-14214/1-2024 | 15.10.2024 09:50 | NOTAR BEKAN VLADAN | O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO DONJA GORICA LN 722 PARC 821/1 821/2 821/3... |



# KOPIJA PLANA

4  
700  
500  
000  
009  
9  
Razmjera 1: 1000

4  
700  
500  
000  
009  
9



4  
700  
400  
000  
009  
9

4  
700  
300  
000  
009  
9

4  
700  
300  
000  
009  
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*[Handwritten signature]*



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# LIST NEPOKRETNOSTI

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.06.2025 14:08

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Datum: 24.06.2025 14:08

KO: DONJA GORICA

## LIST NEPOKRETNOSTI 722 - PREPIS

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                     |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja     | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 821/1            |             | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            | 643                     | 8.49   |
| 821/2            |             | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            | 539                     | 7.11   |
| 821/3            |             | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            | 570                     | 7.52   |
| 821/5            |             | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Njiva 2. klase<br>POKLON            | 333                     | 4.40   |
| 822              | 1           | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Porodična stambena zgrada<br>POKLON | 141                     | 0.00   |
| 822              | 2           | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Pomoćna zgrada<br>POKLON            | 37                      | 0.00   |
| 822              | 3           | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Porodična stambena zgrada<br>POKLON | 60                      | 0.00   |
| 822              |             | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Dvorište<br>POKLON                  | 500                     | 0.00   |
| 822              |             | 12<br>56   | 23.03.2021  | GORNJA GORICA                | Livada 2. klase<br>POKLON           | 356                     | 2.35   |
|                  |             |            |             |                              |                                     |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |             |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | MARKOVIĆ VESELIN IGOR<br>*            | Svojina     | 1/1        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta |             |  |                           |                              |  |
|---|-------------|--|---------------------------|------------------------------|--|
| Broj/podbroj                                    | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Osnov prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto |
| 822   | 1           | Porodična stambena<br>zgrada<br>POKLON     | 980                       | PRIZEMNA<br>ZGRADA<br>141    |  |

|     |   |   |   |                          |  |
|-----|---|---|---|--------------------------|--|
| 822 | 1 | Stambeni prostor<br>POKLON<br>Trosoban stan | 1 | Prizemlje<br>110         | Svojina 1/1<br>MARKOVIĆ VESELIN IGOR<br>*<br>* |
| 822 | 2 | Pomoćna zgrada<br>POKLON                    | 0 | PRIZEMNA<br>ZGRADA<br>36 | Svojina 1/1<br>MARKOVIĆ VESELIN IGOR<br>*<br>* |
| 822 | 3 | Objekat u izgradnji<br>POKLON               | 0 | PRIZEMNA<br>ZGRADA<br>60 | Svojina 1/1<br>MARKOVIĆ VESELIN IGOR<br>*<br>* |

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                           |             |  |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|---------------------------|-------------|--|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja          | Datum upisa | Opis prava   |
| 821/1                             | 0           |    | 1          | Njiva 2. klase            | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 821/2                             | 0           |    | 1          | Njiva 2. klase            | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 821/3                             | 0           |    | 1          | Njiva 2. klase            | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 822                               | 0           |    | 1          | Livada 2. klase           | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 822                               | 0           |    | 1          | Dvorište                  | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 822                               | 1           |    | 1          | Porodična stambena zgrada | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 822                               | 2           |    | 1          | Pomoćna zgrada            | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
| 822                               | 3           |    | 1          | Porodična stambena zgrada | 29.05.1999  | Nema dozvolu NEMA DOZVOLU  |
| 822                               | 3           |    | 2          | Porodična stambena        | 31.01.2025  | ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA I ZABILJEŽBA ZABRANE  |

|  |  |  |  |        |   |
|--|--|--|--|--------|---|
|  |  |  |  | zgrada | OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI<br>SUINVESTITORA II UZZ BR. 2417/24 OD 10.10.2024. GOD.<br>ZAKLJUČEN IZMEĐU MARKOVIĆ IGOR KAO SUINVESTITORA I I<br>PEŠIĆ PARKETI DOO BIJELO POLJE KAO SUINVESTITORA II |
|--|--|--|--|--------|---|



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# PROJEKTNII ZADATAK

## **PROJEKTNI ZADATAK**

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – STAMBENI OBJEKAT SA POSLOVANJEM  
na UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština  
Podgorica

Podgorica, Jun, 2025. godine

## 1. UVOD

---

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

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/24-1675/1 od 23.10.2024. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.

Objekat je planiran na UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica. Na predmetnoj lokaciji je planom predviđena površina za stanovanje male gustine, porodično stanovanje – tip 1.

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova i usklađena sa svim važećim propisima koji se odnose na građenje, projektovanje i sadržaj tehničke dokumentacije.

## 2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

---

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se, na osnovu izdatih urbanističko - tehničkih uslova kojima su definisane određene mogućnosti, analizira lokacija i urade planirane intervencije u smislu izgradnje objekta stanovanja male gustine – stambeni objekat sa poslovanjem.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta (Idejno rješenje) i obezbjeđivanje dokumentacije neophodne za prijavu građenja objekta (Glavni projekat).

## 3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

---

Predmet izrade tehničke dokumentacije je stambeni objekat sa poslovanjem, planirane spratnosti Po + P + 1 + Pk, na UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica.

Projektant je dužan da prilikom izrade tehničke dokumentacije istu usaglasi sa Investitorom.

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019).

### 3.1. Opšti podaci o objektu

U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti, lokacija je neizgrađena. Novi objekat projektovati na način da bude u skladu sa svim parametrima i ograničenjima navedenim u urbanističko-tehničkim uslovima a koji se tiču koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije i slično.

Gabarit objekta prilagoditi geometriji urbanističke parcele i uklopiti u prirodni teren, a poštujući zadate građevinske linije. Potrebno je isprojektovati stambeni objekat sa poslovanjem, u stilu modernog urbanog objekta sa dijelom ravnog i kosog krova nagiba do 30°. Objekat treba da bude spratnosti Po+P+1+Pk. Projektom obezbjeđiti zahtjevani broj parking mjesta u okviru parcele.

### 3.2. Lokacija

Predmetna parcela je pravougaonog oblika, sa naglašenom jednom dimenzijom, prostire se po dužini u pravcu sjeveroistok - jugozapad. Pristup lokaciji je sa DUP-om planirane saobraćajnice sa jugoistočne strane predmetne parcele, odakle je planiran i pješački pristup. Sa jugoistočne i sjeverozapadne strane se nalaze parcele na kojima su izgrađeni objekti individualnog stanovanja. Teren je relativno ravan. Objekat pozicionirati na parceli u skladu sa mogućnostima i uslovima terena. Parkiranje vozila predvidjeti na predmetnoj parceli, u vidu nadzemnog parkinga.

### **3.3. Namjena**

Objekat projektovati kao stambeni sa poslovanjem.

### **3.4. Kapacitet i urbanistički parametri**

Ukupna površina urbanističke parcele iznosi ukupno 570 m<sup>2</sup>. Objekat je potrebno projektovati u okviru tri nadzemne etaže, spratnosti Po + P + 1 + Pk, maksimalne svijetle visine podruma 2.54 m, etaže za poslovanje i prvog sprata 2.80 m, dok u potkrovlju svijetla visina zavisi od nagiba krova.

Na parceli je dozvoljena izgradnja objekta sa indeksom izgrađenosti 0.75 odnosno bruto razvijene građevinske površine maksimalno 427.50 m<sup>2</sup>. Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti za parcelu iznosi 0.30 odnosno 171 m<sup>2</sup>.

Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophono obezbijediti 22 PM na 1000 m<sup>2</sup> za poslovanje ≈ 3 PM i 12 PM na 1000 m<sup>2</sup> za stanovanje ≈ 3 PM, što je ukupno 6 parking mjesta, na predmetnoj parceli.

### **Faznost gradnje**

Objekat je potrebno projektovati kao cjelinu koju nije potrebno izvoditi fazno.

### **3.5. Zahtijevani materijali, instalacije i oprema**

Konstrukciju objekta raditi u sistemu AB platna, stubova, greda i tavanica sa potrebnim horizontalnim i vertikalnim serklažima za ukrućenje zidanih elemenata.

Fundiranje objekta planirati prema pravilima struke i u skladu projektom opredijeliti se za optimalan tip temeljne konstrukcije

Krov predvidjeti kao ravan, neprohodan krov i kosi armirano-betonski krov nagiba do 30°.

Fasadu raditi kao kontaktnu sa termoizolacijom na principu "demit" fasade sa završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u kombinaciji boja RAL 9010, RAL 8004 i RAL 7047, na način da se primjenom navedenih boja dobije određena vizuelna dinamika i skladnost, upotpunjujući sliku naselja.

Svi termički proračuni elemenata moraju zadovoljiti tražene uslove po svim važećim Pravilnicima i Zakonima koji regulišu ovu oblast. Posebnu pažnju posvetiti izboru fasadne stolarije, proračunu dimenzija u odnosu na površinu poda. Fasadni prozori i vrata treba da budu od ALU višekomornih profila sa termoprekidom i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4mm, a sve u Ral 7016.

Sa aspekta arhitektonike, objekat treba da doprinese cjelokupnoj slici ovog dijela naselja. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekta, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i uklopljena u prirodni ambijent. Posebnu pažnju posvetiti fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene, racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

U zanatskoj obradi objekta, potrebno je predvidjeti materijale koji će se zajedno sa investitor definisati u toku izrade tehničke dokumentacije. Svi materijali koji budu predviđeni tehničkom dokumentacijom, treba da imaju ekološki adekvatne ateste sa mogućnošću reciklaže.

U skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta.

U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake i slabe struje, kao i protivpožarne instalacije (ukoliko je neophodno). Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

#### **4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA**

---

U predmetnom objektu nije predviđeno obavljanje bilo koje vrste tehnoloških procesa.

U urbanističko-tehničkim uslovima, dati su podaci potrebni za projektovanje koji odnose se na: namjenu planiranog objekta sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima, oblikovanje prostora i materijalizaciju. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizacije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije. Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja, visinu objekta. Dati su i podaci za meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

#### **5. SPECIFIČNI ZAHTEVI**

---

Tokom izrade tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23) , Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018), svim ostalim Pravilnicima i Zakonima koji definišu ovu oblast i ovim Projektnim zadatkom.

Kompletno Idejno rješenje i Glavni projekat treba upakovati u format A4 i dostaviti Investitoru u štampanom formatu - 1 (jedan) primjerak i 3 (tri) u digitalnom formatu. Digitalni primjerak dokumentacije mora da sadrži sve grafičke i tekstualne priloge koji moraju da odgovaraju priložima dokumentacije predate u analognoj formi.

U Podgorici,

„PEŠIĆ PARKETI“, D.O.O.



The image shows a handwritten signature in blue ink over a horizontal line. To the right of the signature is a blue circular stamp. The stamp contains the text "D.O.O." at the top, "PEŠIĆ PARKETI" in the center, and "BIJELO POLJE" at the bottom.



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# TEHNIČKI OPIS



# SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## 1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Pregled propisanih i ostvarenih parametara:

| URBANISTIČKI PARAMETRI | UT USLOVI   | OSTVARENO             |
|------------------------|---|-----------------------|
| Površina UP            | 570 m <sup>2</sup>  | 570 m <sup>2</sup>    |
| Dozvoljena BRGP        | 427.50 m <sup>2</sup>   | 427.06 m <sup>2</sup> |
| Spratnost              | P + 1 + Pk  | Po + P + 1 + Pk       |
| Indeks zauzetosti      | 0.30  | 0.25                  |
| Zauzetost              | 171 m <sup>2</sup>  | 146.85 m <sup>2</sup> |
| Indeks izgrađenosti    | 0.75  | 0.74                  |
| Broj PM                | 6 PM ( Na 1000 m <sup>2</sup> stanovanja - 12 PM ≈ 3 PM<br>Na 1000 m <sup>2</sup> poslovanja - 22 PM ≈ 3 PM ) | 10 PM                 |
| Zelenilo               | /   | 133.48 m <sup>2</sup> |

Predmet idejnog rješenja je stambeni objekat sa poslovanjem i isto je urađeno za potrebe dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta.

Lokacija objekta je UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica

Ukupna površina lokacije, odnosno urbanističke parcele iznosi 570 m<sup>2</sup>, a projektovana bruto površina nadzemnog djela objekta iznosi 427.06 m<sup>2</sup>.

Idejno rješenje je urađeno na osnovu i u saglasnosti sa:

- Urbanističko tehničkim uslovima, broj 08-332/24-1675/1 od 23.10.2024. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.
- Projektnim zadatkom investitora.

Projekat je urađen u skladu sa važećim propisima i standardima u Crnoj Gori koji regulišu ovu oblast i poštujući dobru poslovnu praksu.

Prilikom projektovanja korišćene su važeće geodetske podloge.

## 2. LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi na UP B49, u zoni B, K.P. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica. Prema planskom dokumentu, na predmetnoj lokaciji je predviđen objekat stanovanja male gustine (porodično stanovnje - tip 1) - stambeni objekat sa poslovanjem.

Granice urbanističke parcele su definisane karakterističnim koordinatnim tačkama koje su date u grafičkim priložima UTU-a. Teren predmetne lokacije je relativno ravan.

Predmetna parcela je pravougaonog oblika, sa naglašenom jednom dimenzijom, prostire se po dužini u pravcu sjeveroistok - jugozapad. Pristup lokaciji je sa DUP-om planirane saobraćajnice sa jugoistočne strane predmetne parcele, odakle je planiran i pješački pristup. Sa jugoistočne i sjeverozapadne strane se nalaze parcele na kojima su izgrađeni objekti individualnog stanovanja. Teren je relativno ravan. Objekat je pozicioniran na parceli u skladu sa mogućnostima i uslovima terena. Parkiranje vozila je predviđeno na predmetnoj parceli, kao nadzemni parking.

Analizom prostornih mogućnosti i kapaciteta, projektovano je rješenje sa saobraćajnim priključkom.

Kao referentna vrijednost za nadmorsku visinu gotovog poda prizemlja (+0.10) uzeta je kota +34.29 mnv.

Planirani objekat je projektovan kao objekat i u cjelosti postavljen u okviru granica parcele i u skladu sa građevinskom linijom koja je data u UT uslovima i saglasnošću komšija. Prema saobraćajnici odnosno regulacionoj liniji, planom je predviđena građevinska linija grafički i numerički, na udaljenosti od 3 m od granice parcele, a od susjednih parcela sa preostale 3 strane je na razdaljini od 2 m. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom i kolskom stazom. Osim toga u preostalom dijelu parcele su predviđene zelene zone.



Fotografija 1 – postojeće stanje lokacije



Fotografija 2 – postojeće stanje lokacije

### 3. FUNKCIONALNO RJEŠENJE I KONCEPT

Detaljnim urbanističkim planom i UT uslovima definisan je objekat stanovanja male gustine, porodično stanovanje tip 1.

Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, sa 10 nadzemnih parking mjesta.

Pregled neto i bruto površina po etažama.

| ETAŽA              | NETO m <sup>2</sup> | BRUTO m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| PODRUM             | 116.69              | 143.58               |
| PRIZEMLJE          | 124.69              | 143.58               |
| PRVI SPRAT         | 120.31              | 141.74               |
| POTKROVLJE         | 121.23              | 141.74               |
| UKUPNO SA PODRUMOM | 482.92              | 570.64               |
| <b>UKUPNO</b>      | <b>366.23</b>       | <b>427.06</b>        |

\*U obračun površina za BRGP ne ulazi površina podrumске etaže.



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

U granicama uslovljenosti konteksta, ograničenja i parametara definisanih planskim dokumentom kao i projektnog zadatka investitora proistekla je kompaktna i forma objekta. Fasada je predviđena kao kontaktna sa termoizolacijom na principu "demit" fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u boji RAL 9010 "Pure white", RAL 8004 "Copper brown" i RAL 7047 "Telegrey 4". Na isturenim djelovima fasade je primijenjena "Copper brown", ostatak fasade je u Ral boji "Pure white". Prozori su po vertikali vezani, pa se na parapet zidova primjenjuje "Telegrey 4".



Fotografija 3 – 3d prikaz izgleda objekta



Fotografija 4 – 3d prikaz izgleda objekta

Pri projektovanju se težilo postizanju utiska savremenog objekta u sredini koja u bliskom okruženju nema izraženu arhitektonsku matricu i stil, tako da objekat bude prijatan kako za korisnika tako i za prolaznika.

### 3.1. Podrum -2.70 (+31.49)

U podrumu se nalazi prostor namjenjen za tehničke prostorije, kao i prostor za skladištenje bicikala.

| PODRUM      |                        |                  |
|-------------|------------------------|------------------|
| br.         | Naziv                  | P m <sup>2</sup> |
| 01          | Hodnik                 | 11.43            |
| 02          | Higijena               | 7.86             |
| 03          | Ostava za bicikla      | 5.72             |
| 04          | Tehničke prostorije 01 | 20.39            |
| 05          | Tehničke prostorije 02 | 19.68            |
| 06          | Tehničke prostorije 03 | 9.00             |
| 07          | Tehničke prostorije 04 | 13.84            |
| 08          | Tehničke prostorije 05 | 15.34            |
| 09          | Tehničke prostorije 06 | 13.43            |
| NETO PODRUM |                        | 116.69           |

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| PODRUM – UKUPNO NETO  | 116.69 |
| PODRUM – UKUPNO BRUTO | 143.58 |

### 3.2. Prizemna etaža +0.10 (+34.29)

U prizmenoj etaži se nalaze dva poslovna prostora.

| PRIZEMLJE      |                     |                  |
|----------------|---------------------|------------------|
| br.            | Naziv               | P m <sup>2</sup> |
| 01             | Poslovni prostor 01 | 48.69            |
| 02             | Poslovni prostor 02 | 61.52            |
| 03             | Vjetrobran          | 5.00             |
| 04             | Hodnik              | 3.73             |
| 05             | Stepenište          | 5.75             |
| NETO PRIZEMLJE |                     | 124.69           |

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| PRIZEMLJE – UKUPNO NETO  | 124.69 |
| PRIZEMLJE – UKUPNO BRUTO | 143.58 |



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

### 3.3. Prvi sprat +3.16 (+37.35)

Na prvom spratu se nalaze 2 stambene jedinice – 2 jednosobna stana.

| PRVI SPRAT      |                    |                  |
|-----------------|--------------------|------------------|
| br.             | Naziv              | P m <sup>2</sup> |
| 01              | Jednosoban stan 03 | 47.53            |
| 02              | Jednosoban stan 04 | 59.55            |
| 03              | Hodnik             | 4.43             |
| 04              | Stepenište         | 8.80             |
| NETO PRVI SPRAT |                    | 120.31           |

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| PRVI SPRAT – UKUPNO NETO  | 120.31 |
| PRVI SPRAT – UKUPNO BRUTO | 141.74 |

### 3.4. Potkrovlje +6.22 (+40.41)

U potkrovlju se nalaze 2 stambene jedinice – 2 jednosobna stana.

| POTKROVLJE      |                    |                  |
|-----------------|--------------------|------------------|
| br.             | Naziv              | P m <sup>2</sup> |
| 01              | Jednosoban stan 05 | 47.99            |
| 02              | Jednosoban stan 06 | 60.04            |
| 03              | Hodnik             | 4.40             |
| 04              | Stepenište         | 8.80             |
| NETO POTKROVLJE |                    | 121.23           |

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| POTKROVLJE – UKUPNO NETO  | 121.23 |
| POTKROVLJE – UKUPNO BRUTO | 141.74 |

#### 4. KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

---

Osnovni noseći konstruktivni sistem za prihvatanje gravitacionih opterećenja, horizontalnog seizmičkog opterećenja i opterećenja od vjetrova čini armirano betonsko centralno jezgro, podužna i poprečna AB zidna platna, međusobno povezani armirano betonskim gredama i međuspratnim pločama. Za temeljnu konstrukciju je usvojena temeljna ploča. Ispunu armirano betonske konstrukcije kod fasadnih zidova čine zidovi od 20 cm, koji se zidaju giter blokom.

##### *Zidovi*

---

Pregradni zidovi su projektovani od giter blokova debljine 20 i 10 cm, u svemu prema projektu. Sastav pregradnih zidova dat je u grafičkim priložima. Završna obrada zidova je u većem dijelu malterisanje sa završnom obradom, dok se u dijelu komunikacionog jezgra zidovi malterišu, gletuju i boje materijalima I klase.

##### *Hidroizolacija*

---

Objekat je zaštićen vertikalnom i horizontalnom hidroizolacijom. Hidroizolacija je projektovana u različitim sistemima. Ispod temeljne ploče projektovana je hidroizolacija od bitumenskih premaza i traka između zaštitnog sloja betona. U kupatilima i kuhinjama, projektovana je polimercementna hidroizolacija. Preko podrumskih zidova predviđena je bitumenska hidroizolacija, preko koje je predviđena i odgovarajuća zaštita hidroizolacionog sloja XPS tablama i čepastom folijom.

##### *Fasadna bravarija*

---

Fasadni otvori su projektovani u sistemu od aluminijumskih profila sa termo prekidom, Feal Termo 65 sa nadgradnom roletnom u boji bravarije opremljenom motorom na taster. Profili su ravnih linija plastificirani u boju antracit RAL 7016 mat, sa debljinom plastifikacije 70-100 mikrona. Vrata su opremljena kvalitetnim okovom za otvaranje po kataloškim preporukama proizvođača. Ispuna je od termo izolovanog stakla tipa Guardian Clima Guard Solar 4mm + Float Extra Clear 4mm. Međuprostor je 16mm ispunjen argonom.

##### *Fasadna obloga*

---

Na fasadnim zidovima objekta se radi termoizolacija po sistemu "demit" fasade. Na pripremljene fasadne zidove se prvo nanosi sloj kontakt betona. Nakon toga se na lijepku postavlja stiropor debljine 5 cm, preko kojeg se radi mrežica u dva sloja lijepka. Nakon toga se nanosi sloj parmijera preko kojeg se radi završni sloj fasade – dekorativni malter – bavalit, u boji RAL 9010 "Pure white", 8004 "Copper brown" i 7047 "Telegrey 4". Na isturenim djelovima fasade je primijenjena "Copper brown", ostatak fasade je u Ral boji "Pure white". Prozori su po vertikali vezani, pa se na parapet zidova primjenjuje "Telegrey 4".

##### *Krov*

---

Krov objekta je projektovan dijelom kao ravan i kosi armirano-betonski krov, nagiba 30 °, prekriven limom.



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

### *Podovi*

---

Sastav podova dat je u grafičkim priložima. U zavisnosti od namjene prostorije postoji više završnih obrada podova: keramičke pločice na ljepilu, parket, kamen. Kod svih podova se prvo postavlja termoizolacija, preko koje se izliva cementna košuljica kako bi se omogućila termo i akustična izolacija.

Na međuspratnim tavanicama tipskih etaža se postavlja termosilent 2x1 cm. Preko ploče iznad drugog sprata se postavlja XPS – stirodur debljine 10 cm.

Da betonska košuljica ne bi oštetila termoizolacione ploče prije njenog izlivanja se postavlja PE folija. Na ovaj način se odvajaju podovi od AB međuspratne ploče pa se zvuk udarni zvuk ne može dalje prenositi. Da bi se postigao pravi efekat "plivajućih podova" potrebno je XPS pločama debljine 1cm, odvojiti i cementni estrih od zidova.

Na kontaktu poda i zida, kod zidova koji se ne oblažu keramikom, postavlja se sokla odgovarajuće vrste pločica visine h=10cm dok se kod podova koji su obloženi paketom uz zidove postavlja dekorativna drvena cok lajsna.

Na ulazu u objekat predviđena je protivklizna granitna keramika.

### *Plafoni*

---

Plafoni su prilagođeni namjeni prostora. Plafoni su projektovani na način da se podgledi armirano betonskih ploča, malterišu, gletuju i bojaju odgovarajućim premazom za enterijer. Plafon u kupatilu je planiran kao spušteni gipskartonski plafon, sa gletovanjem i bojenjem odgovarajućim premazom za enterijer.

### *Unutrašnja stolarija*

---

Ulazna vrata u poslovne prostore i stan, su projektovana kao blind sigurnosna vrata.

Unutrašnja stolarija je projektovana tako da je štok vrata od punog drveta vratno krilo od profila punog drveta sa ispunom od ivokala, obostrano presvučeno medijapanom debljine 4-6mm. Završna obrada je poliuretanski pokrivni lak, nivo sjaja 60% u tonu i boji po izboru projektanta.

Na spoju štoka i zida postavljaju se dek lajsne od medijapana sa završnom obradom poliuretanskim pokrivnim lakom u skladu sa odabranom bojom štoka i vratnog krila. Dihtovanje vrata je obezbijeđeno gumenom trakom po cijelom obimu krila.

Vrata su snabdjevena kompletnim potrebnim okovom, bravom za zaključavanje i podnim odbojnikom.

### *Instalacije*

---

Objekat je opremljen elektroinstalacijama jake i slabe struje, instalacijama vodovoda i kanalizacije kao i termotehničkim instalacijama koje su obrađene posebnim projektom, a na osnovu uslova koje daju nadležna komunalna gradska preduzeća i prema važećim zakonskim propisima. Sve instalacije i građevinski dio projekta će biti detaljno razrađeni i definisani kroz Glavni projekat.



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

### Ozelenjavanje

---

Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina. Uređenje je planirano da unaprijedi likovni obrazac neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu. U cilju stvaranja funkcionalnog i estetski skladnog ambijenta, kompozicionim rješenjem akcenat je dat sanitarno- zaštitnoj funkciji zelenila.



Marko Bešović, spec.sci.arh.

*Marko Bešović*



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

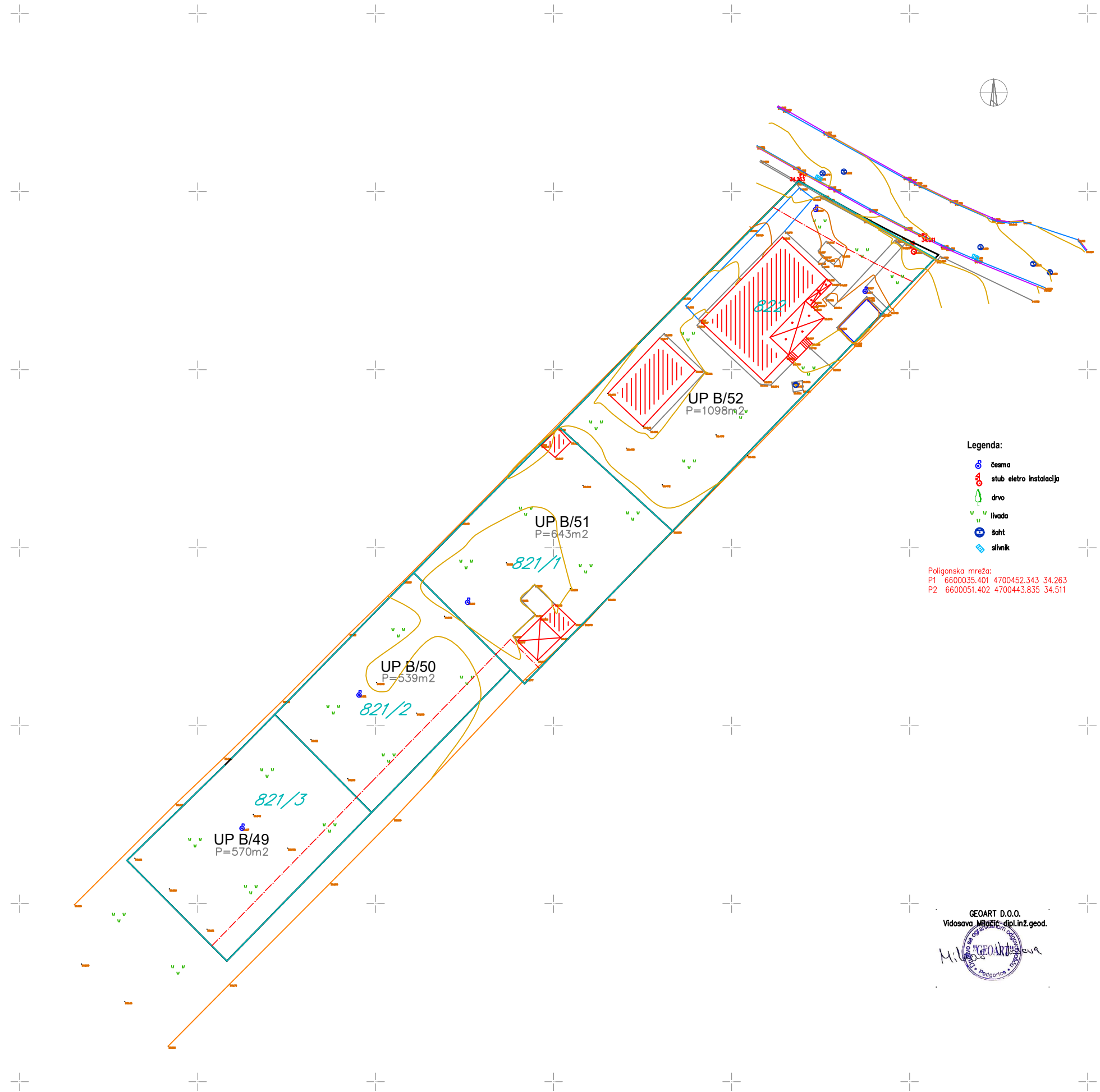
info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

# GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

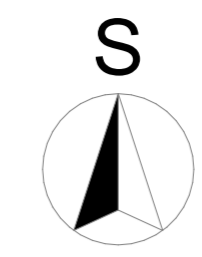
GEODETSKA PODLOGA  
za urbanističke parcele broj B/52, B/51, B/50 i B/49, DUP "Gornja Gorica 1"



- Legenda:
- česma
  - stub elektro instalacije
  - drvo
  - ivada
  - šaht
  - stupnik

Poligonska mreža:  
P1 6600035.401 4700452.343 34.263  
P2 6600051.402 4700443.835 34.511

GEOART D.O.O.  
Vidosava Miličić dipl.inž.geod.  
*M. Miličić*  
GEOART  
Podgorica

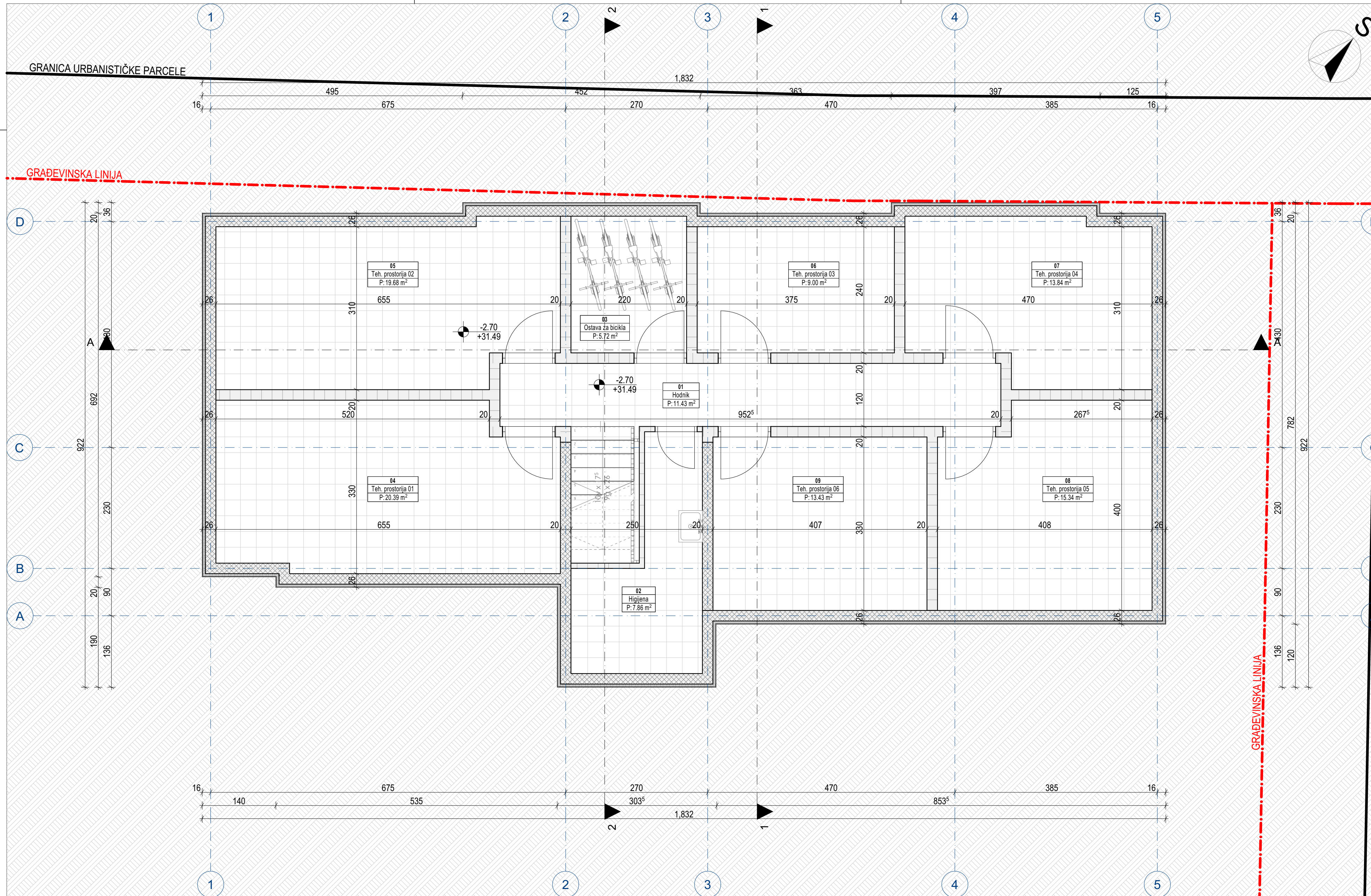


| Urbanistički parametri        | Planom predviđeni parametri   | Projektom ostvareni parametri |
|-------------------------------|---|-------------------------------|
|                               | UP B 49   | OSTAVRENO                     |
| Površina urbanističke parcele | 570 m <sup>2</sup>  | 570 m <sup>2</sup>            |
| Spratnost                     | P+1+Pk  | Po+P+1+Pk                     |
| Indeks zauzetosti             | 0.30  | 0.25                          |
| Zauzetost [m <sup>2</sup> ]   | 171 m <sup>2</sup>  | 146.85 m <sup>2</sup>         |
| Indeks izgrađenosti           | 0.75  | 0.74                          |
| Izgrađenost [m <sup>2</sup> ] | 427.50 m <sup>2</sup>   | 427.06 m <sup>2</sup>         |
| Broj parking mjesta           | 6 PM ( Na 1000 m <sup>2</sup> stanovanja - 12 PM = 3 PM<br>Na 1000 m <sup>2</sup> poslovanja - 22 PM = 3 PM ) | 10 PM                         |
| Minimalna zelena površina     | /   | 133.48m <sup>2</sup>          |

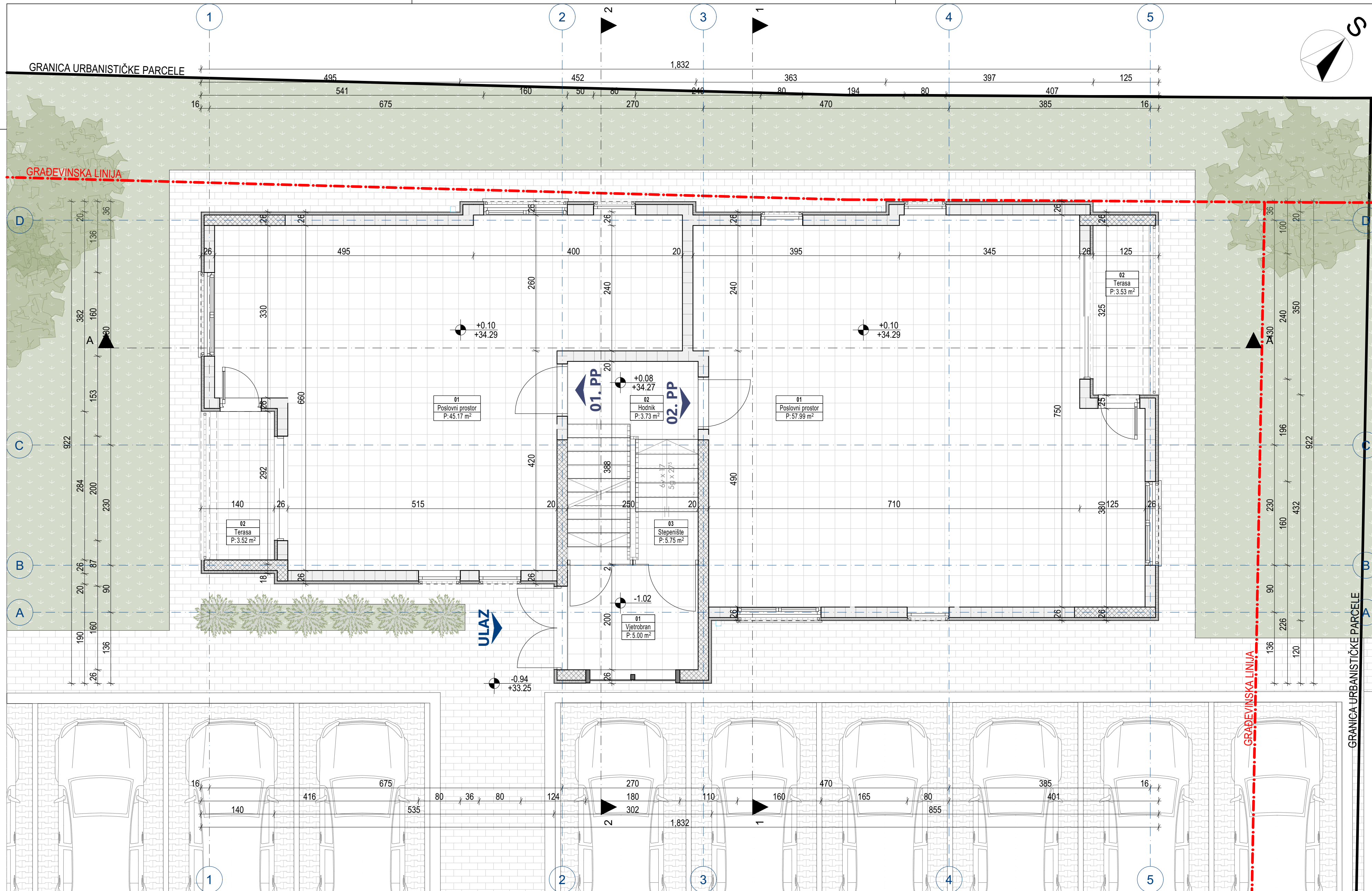
|                              |                            |                          |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Granica urbanističke parcele | Građevinska linija         | Tačka regulacije objekta |
| UP B 49                      | Broj urbanističke parcele  | Tačka regulacije parcele |
| 821/3                        | Broj katastarske parcele   | Tačke građevinske linije |
| +0.10<br>+34.29              | Visinska kota gotovog poda | Po+P+1+Pk                |
| Apsolutna kota               | Sijunak                    | Spratnost objekta        |
| Asfalt                       | Popločanje                 | Tlo - trava              |
| Drvo                         | Betonane kocke             | Trava                    |

|                     |   |                               |   |                               |
|---------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
|                     | PROJEKTANT:   | INVESTITOR:                   | <b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b>   |                               |
|                     | Podgorica, Cma Gora   | Podgorica, Cma Gora           | Podgorica, Cma Gora   |                               |
| Objekat:            | Slambeni objekat sa poslovanjem   | Lokacija:                     | UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |                               |
| Glavni inženjer:    | Marko Bešević, spec. sci.   | Vrsta tehničke dokumentacije: | IDEJNO RJEŠENJE   | Oznaka projekta: IR 02/25     |
| Odgovorni inženjer: | Marko Bešević, spec. sci.   | Dio tehničke dokumentacije:   | ARHITEKTURA   | Razmjera: 1:250               |
| Saradnik:           | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Inna Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci. | Prilog:                       | Šira situacija  | Br. priloga: 2<br>Br. strane: |
| Datum izrade i M.P. |   | Datum revizije i M.P.         |   |                               |
| Jun, 2025. godine   |   |                               |   |                               |

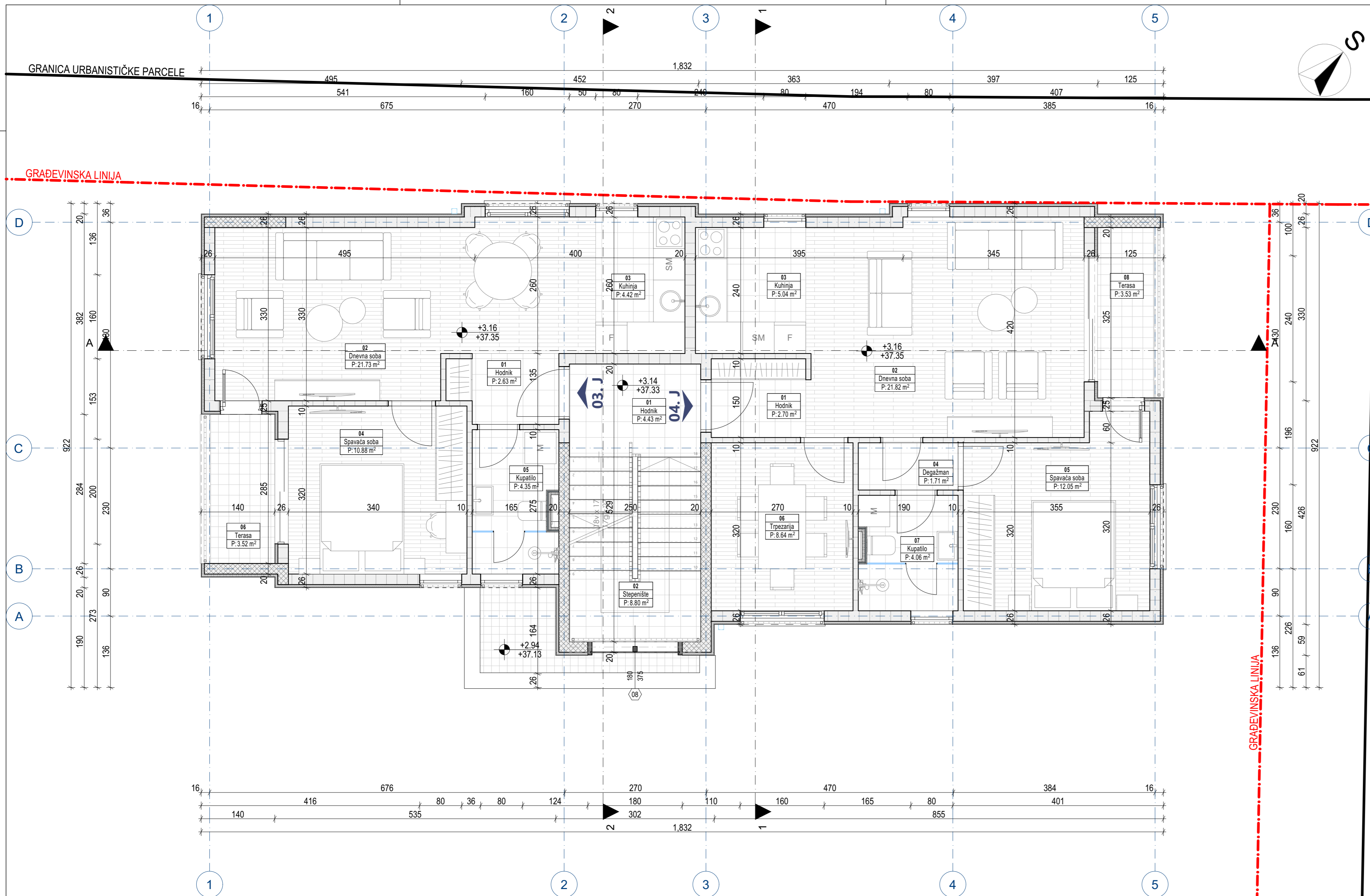




| TABELA NETO - PODRUM  |                             |  |                          |   |                              |                             |
|---|-----------------------------|--|--------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|
| Broj prostorije   | Naziv prostorije            | Neto površina [m <sup>2</sup> ]  | Obim [m]                 | pod   | zid                          | plafon                      |
| <b>Zajedničke prostorije</b>  |                             |  |                          |   |                              |                             |
| 01  | Hodnik                      | 11.43  | 21.45                    | granitna keramika   | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 02  | Higijena                    | 7.86   | 14.20                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 03  | Ostava za bicikla           | 5.72   | 9.60                     | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 04  | Teh. prostorija 01          | 20.39  | 19.70                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 05  | Teh. prostorija 02          | 19.68  | 19.70                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 06  | Teh. prostorija 03          | 9.00   | 12.30                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 07  | Teh. prostorija 04          | 13.84  | 16.00                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 08  | Teh. prostorija 05          | 15.34  | 16.16                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 09  | Teh. prostorija 06          | 13.43  | 14.74                    | keramika  | poludisperzija               | poludisperzija              |
|   |                             | <b>116.69 m<sup>2</sup></b>  |                          |   |                              |                             |
| <b>NETO POVRŠINA PODRUMA</b>  |                             |  |                          |   |                              | <b>116.69 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRUTO POVRŠINA PODRUMA</b>   |                             |  |                          |   |                              | <b>143.58 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Legenda oznaka</b>   |                             |  |                          |   |                              |                             |
| ±0.00   | Visinska kota gotovog poda  | FZ   | Fasadni zid              | ○   | Fekalna kanalizacija         |                             |
| 51.21   | Apsolutna kota              | UZ   | Unutrašnji zid           | ⊠   | Vertikalni oluci             |                             |
| 01  | Oznaka prostorije           | PNT  | Pod na tlu               | —   | Granica urbanističke parcele |                             |
| 180   | Oznaka spoljašnje bravarije | MK   | Međuspratna konstrukcija | ---   | Građevinska linija           |                             |
| 100   | Oznaka unutrašnje stolarije | OG   | Ograda                   |   |                              |                             |
| 1°  | Pad / nagib                 |  |                          |   |                              |                             |
| <b>Opšte napomene</b>   |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta. |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.  |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.                                |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)   |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.  |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.  |                             |  |                          |   |                              |                             |
| - Na fasadnim zidovima je kotrano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).  |                             |  |                          |   |                              |                             |
| <b>Legenda šrafura</b>  |                             |  |                          |   |                              |                             |
| Armirani beton  | AB serklaž                  | Giter blok   | Termoizolacija           | Keramika  | Parquet                      |                             |
| Asfalt  | Behaton kocke               | Popločanje   | Tlo - trava              | Šijunak   | Drveće                       |                             |
| <b>smartstudia d.o.o.</b><br>Podgorica, Cma Gora  |                             | PROJEKTANT:<br><b>smartstudia d.o.o.</b><br>Podgorica, Cma Gora  |                          | INVESTITOR:<br><b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br>Podgorica, Cma Gora |                              |                             |
| Objekat:<br>Stambeni objekat sa poslovanjem   |                             | Lokacija:<br>UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |                          | Oznaka projekta:<br>IR 02/25  |                              |                             |
| Glavni inženjer:<br>Marko Bešović, spec. sci.   |                             | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE   |                          | Oznaka projekta:<br>IR 02/25  |                              |                             |
| Odgovorni inženjer:<br>Marko Bešović, spec. sci.  |                             | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTURA   |                          | Razmjera:<br>1:50   |                              |                             |
| Saradnik:<br>Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci.                       |                             | Prilog:<br><b>Osnova podruma</b>   |                          | Br. priloga:<br>4<br>Br. strane:<br>4                               |                              |                             |
| Datum izrade i M.P.   |                             | Datum revizije i M.P.  |                          |   |                              |                             |
|   |                             | Jun, 2025. godine  |                          |   |                              |                             |



| TABELA NETO - PRIZEMLJE   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
|---|-----------------------------|---|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Broj prostorije   | Naziv prostorije            | Neto površina [m <sup>2</sup> ]   | Obim [m]                 | pod                             | zid                          | plafon                      |
| <b>01. Poslovni prostor</b>   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| 01  | Poslovni prostor            | 45.17   | 31.50                    | granitna keramika               | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 02  | Terasa                      | 3.52  | 8.16                     | keramika                        | poludisperzija               | poludisperzija              |
|   |                             | <b>48.69 m<sup>2</sup></b>  |                          |                                 |                              |                             |
| <b>02. Poslovni prostor</b>   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| 01  | Poslovni prostor            | 57.99   | 32.30                    | granitna keramika               | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 02  | Terasa                      | 3.53  | 8.66                     | keramika                        | bavalit                      | fasadex                     |
|   |                             | <b>61.52 m<sup>2</sup></b>  |                          |                                 |                              |                             |
| <b>Zajedničke prostorije</b>  |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| 01  | Vjetrobran                  | 5.00  | 9.00                     | granitna keramika               | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 02  | Hodnik                      | 3.73  | 7.98                     | granitna keramika               | poludisperzija               | poludisperzija              |
| 03  | Stepenište                  | 5.75  | 9.60                     | granitna keramika               | poludisperzija               | poludisperzija              |
|   |                             | <b>14.48 m<sup>2</sup></b>  |                          |                                 |                              |                             |
|   |                             | <b>124.69 m<sup>2</sup></b>   |                          |                                 |                              |                             |
| <b>NETO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>  |                             |   |                          |                                 |                              | <b>124.69 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>   |                             |   |                          |                                 |                              | <b>143.58 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Legenda oznaka</b>   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| ±0.00   | Visinska kota gotovog poda  | FZ  | Fasadni zid              | ○                               | Fekalna kanalizacija         |                             |
| 51.21   | Apsolutna kota              | UZ  | Unutrašnji zid           | ⊠                               | Vertikalni oluci             |                             |
| 01  | Oznaka prostorije           | PNT   | Pod na tlu               | —                               | Granica urbanističke parcele |                             |
| 180   | Oznaka spoljašnje bravarije | MK  | Meduspratna konstrukcija | —                               | Gravevinska linija           |                             |
| 100   | Oznaka unutrašnje stolarije | OG  | Ograda                   |                                 |                              |                             |
| 1°  | Pad / nagib                 |   |                          |                                 |                              |                             |
| <b>Opšte napomene</b>   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta. |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.  |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.                                |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.  |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Oračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.   |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| - Na fasadnim zidovima je kotrano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).  |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| <b>Legenda šrafura</b>  |                             |   |                          |                                 |                              |                             |
| Armirani beton  | AB serklaž                  | Giter blok  | Termoizolacija           | Keramika                        | Parquet                      |                             |
| Asfalt  | Behaton kocke               | Popločanje  | Tlo - trava              | Sijunak                         | Drveće                       |                             |
| PROJEKTANT: smartstudia d.o.o.<br>Podgorica, Cma Gora   |                             | INVESTITOR: "PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.<br>Podgorica, Cma Gora   |                          |                                 |                              |                             |
| Objekat: Stambeni objekat sa poslovanjem  |                             | Lokacija: UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |                          |                                 |                              |                             |
| Glavni inženjer: Marko Bešović, spec. sci.  |                             | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE   |                          | Oznaka projekta: IR 02/25       |                              |                             |
| Odgovorni inženjer: Marko Bešović, spec. sci.   |                             | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA   |                          | Razmjera: 1:50                  |                              |                             |
| Saradnik: Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci.                          |                             | Prilog: Osnova prizemlja  |                          | Br. priloga: 5<br>Br. strane: 5 |                              |                             |
| Datum izrade i M.P.   |                             | Datum revizije i M.P.   |                          |                                 |                              |                             |
|   |                             | Jun, 2025. godine   |                          |                                 |                              |                             |



**TABELA NETO - PRVI SPRAT**

| Broj prostorije              | Naziv prostorije | Neto površina [m <sup>2</sup> ] | Obim [m] | pod      | zid            | plafon          |
|------------------------------|------------------|---------------------------------|----------|----------|----------------|-----------------|
| <b>03. Jednosoban stan</b>   |                  |                                 |          |          |                |                 |
| 01                           | Hodnik           | 2.63                            | 7.00     | keramika | poludisperzija | poludisperzija  |
| 02                           | Dnevna soba      | 21.73                           | 21.50    | parket   | poludisperzija | poludisperzija  |
| 03                           | Kuhinja          | 4.42                            | 8.60     | keramika | keramika       | poludisperzija  |
| 04                           | Spavaća soba     | 10.88                           | 13.20    | parket   | poludisperzija | poludisperzija  |
| 05                           | Kupatilo         | 4.35                            | 9.28     | keramika | keramika       | spušteni plafon |
| 06                           | Terasa           | 3.52                            | 8.16     | keramika | bavalit        | fasadex         |
|                              |                  | <b>47.53 m<sup>2</sup></b>      |          |          |                |                 |
| <b>04. Jednosoban stan</b>   |                  |                                 |          |          |                |                 |
| 01                           | Hodnik           | 2.70                            | 6.60     | keramika | poludisperzija | poludisperzija  |
| 02                           | Dnevna soba      | 21.82                           | 19.20    | parket   | poludisperzija | poludisperzija  |
| 03                           | Kuhinja          | 5.04                            | 9.00     | keramika | keramika       | poludisperzija  |
| 04                           | Degažman         | 1.71                            | 5.60     | keramika | poludisperzija | poludisperzija  |
| 05                           | Spavaća soba     | 12.05                           | 14.70    | parket   | poludisperzija | poludisperzija  |
| 06                           | Trpezarija       | 8.64                            | 11.80    | parket   | poludisperzija | poludisperzija  |
| 07                           | Kupatilo         | 4.06                            | 8.53     | keramika | keramika       | spušteni plafon |
| 08                           | Terasa           | 3.53                            | 8.66     | keramika | bavalit        | fasadex         |
|                              |                  | <b>59.55 m<sup>2</sup></b>      |          |          |                |                 |
| <b>Zajedničke prostorije</b> |                  |                                 |          |          |                |                 |
| 01                           | Hodnik           | 4.43                            | 8.54     | keramika | poludisperzija | poludisperzija  |
| 02                           | Stepenište       | 8.80                            | 12.04    | keramika | poludisperzija | poludisperzija  |
|                              |                  | <b>13.23 m<sup>2</sup></b>      |          |          |                |                 |
|                              |                  | <b>120.31 m<sup>2</sup></b>     |          |          |                |                 |

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>NETO POVRŠINA I SPRATA</b>  | <b>120.31 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRUTO POVRŠINA I SPRATA</b> | <b>141.74 m<sup>2</sup></b> |

**Legenda oznaka**

|                    |                             |     |                          |     |                              |
|--------------------|-----------------------------|-----|--------------------------|-----|------------------------------|
| ±0.00              | Visinska kota gotovog poda  | FZ  | Fasadni zid              | ○   | Fekalna kanalizacija         |
| 01                 | Apsolutna kota              | UZ  | Unutrašnji zid           | ⊕   | Vertikalni oluci             |
| 01                 | Oznaka prostorije           | PNT | Pod na tlu               | —   | Granica urbanističke parcele |
| 180<br>220+20<br>Δ | Oznaka spoljašnje bravarije | MK  | Međuspratna konstrukcija | --- | Gradevinska linija           |
| 100<br>220         | Oznaka unutrašnje stolarije | OG  | Ograda                   |     |                              |
| 1°                 | Pad / nagib                 |     |                          |     |                              |

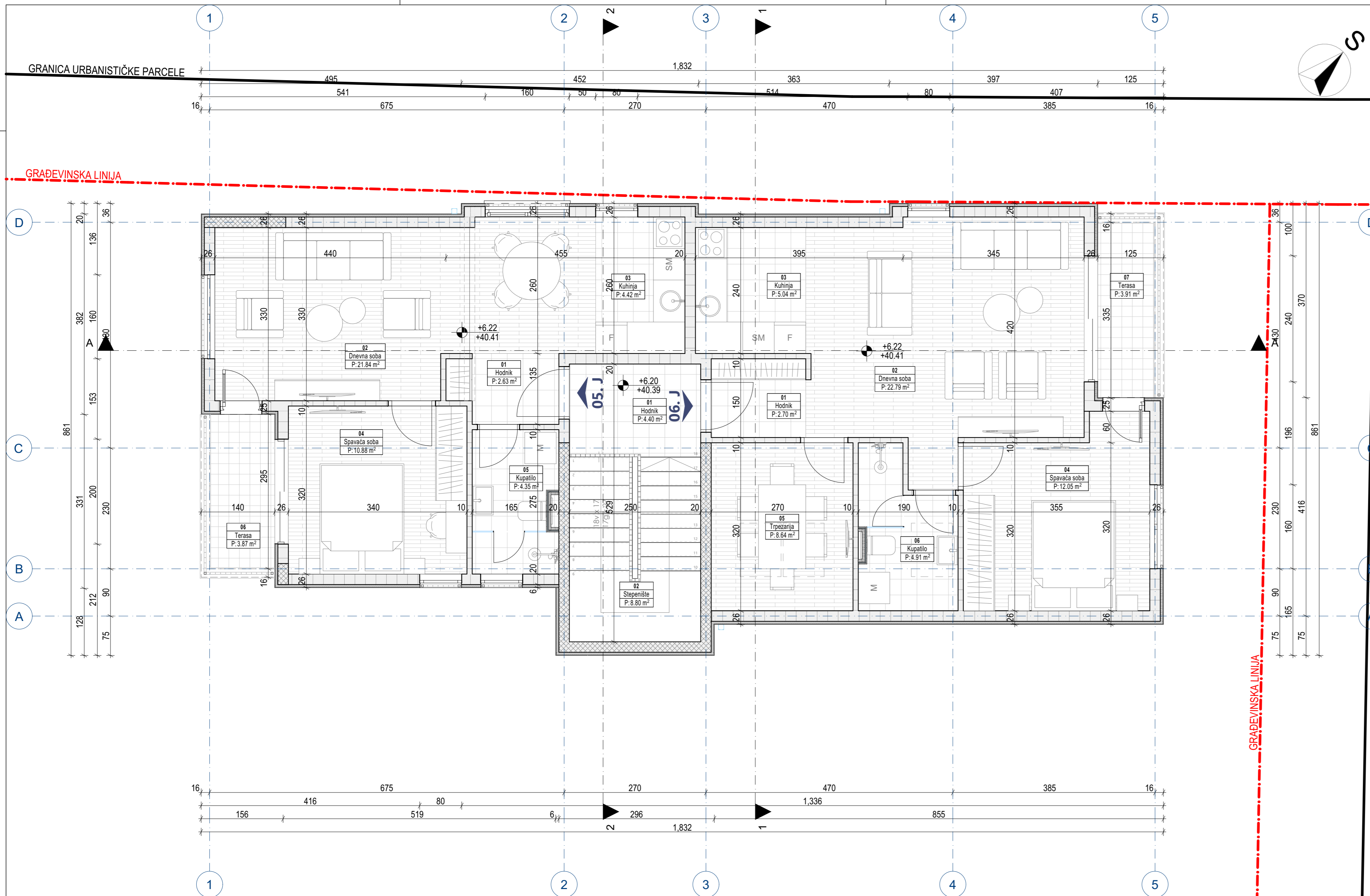
**Opšte napomene**

- Izvodac je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

**Legenda šrafura**

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | PROJEKTANT:<br><b>smartstudia d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora | INVESTITOR:<br><b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora   |
|   | Objekat:<br><b>Stambeni objekat sa poslovanjem</b>               | Lokacija:<br>UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| Glavni inženjer:<br><b>Marko Bešović, spec. sci.</b>  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>          | Oznaka projekta:<br><b>IR 02/25</b>  |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Marko Bešović, spec. sci.</b>   | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>                | Razmjera:<br><b>1:50</b>   |
| Saradnik:<br>Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci. | Prilog:<br><b>Osnova prvog sprata</b>                            | Br. priloga:<br><b>6</b><br>Br. strane:  |
| Datum izrade i M.P.   | Datum revizije i M.P.  |  |
| Jun, 2025. godine   |  |  |



**TABELA NETO - POTKROVLJE**

| Broj prostorije                  | Naziv prostorije | Neto površina [m <sup>2</sup> ] | Obim [m] | pod      | zid            | plafon                      |
|----------------------------------|------------------|---------------------------------|----------|----------|----------------|-----------------------------|
| <b>05. Jednosoban stan</b>       |                  |                                 |          |          |                |                             |
| 01                               | Hodnik           | 2.63                            | 7.00     | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 02                               | Dnevna soba      | 21.84                           | 21.50    | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 03                               | Kuhinja          | 4.42                            | 8.60     | keramika | keramika       | poludisperzija              |
| 04                               | Spavaća soba     | 10.88                           | 13.20    | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 05                               | Kupatilo         | 4.35                            | 9.28     | keramika | keramika       | spušteni plafon             |
| 06                               | Terasa           | 3.87                            | 8.58     | keramika | bavalit        | fasadex                     |
|                                  |                  | <b>47.99 m<sup>2</sup></b>      |          |          |                |                             |
| <b>06. Jednosoban stan</b>       |                  |                                 |          |          |                |                             |
| 01                               | Hodnik           | 2.70                            | 6.60     | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 02                               | Dnevna soba      | 22.79                           | 21.21    | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 03                               | Kuhinja          | 5.04                            | 9.00     | keramika | poludisperzija | poludisperzija              |
| 04                               | Spavaća soba     | 12.05                           | 14.70    | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 05                               | Trpezarija       | 8.64                            | 11.80    | parket   | poludisperzija | poludisperzija              |
| 06                               | Kupatilo         | 4.91                            | 10.52    | keramika | keramika       | spušteni plafon             |
| 07                               | Terasa           | 3.91                            | 9.10     | keramika | bavalit        | fasadex                     |
|                                  |                  | <b>60.04 m<sup>2</sup></b>      |          |          |                |                             |
| <b>Zajedničke prostorije</b>     |                  |                                 |          |          |                |                             |
| 01                               | Hodnik           | 4.40                            | 8.52     | keramika | poludisperzija | poludisperzija              |
| 02                               | Stepenište       | 8.80                            | 12.04    | keramika | poludisperzija | poludisperzija              |
|                                  |                  | <b>13.20 m<sup>2</sup></b>      |          |          |                |                             |
|                                  |                  | <b>121.23 m<sup>2</sup></b>     |          |          |                |                             |
| <b>NETO POVRŠINA POTKROVLJA</b>  |                  |                                 |          |          |                | <b>121.23 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA</b> |                  |                                 |          |          |                | <b>141.74 m<sup>2</sup></b> |

**Legenda oznaka**

|                    |                             |     |                          |   |                              |
|--------------------|-----------------------------|-----|--------------------------|---|------------------------------|
| ±0.00              | Visinska kota gotovog poda  | FZ  | Fasadni zid              | ○ | Fekalna kanalizacija         |
| 01                 | Apsolutna kota              | UZ  | Unutrašnji zid           | ⊗ | Vertikalni oluci             |
| 01                 | Oznaka prostorije           | PNT | Pod na tlu               | — | Granica urbanističke parcele |
| 180<br>220+20<br>Δ | Oznaka spoljašnje bravarije | MK  | Međuspratna konstrukcija | — | Gradjevinska linija          |
| 100<br>220         | Oznaka unutrašnje stolarije | OG  | Ograda                   | — |                              |
| 1°                 | Pad / nagib                 |     |                          |   |                              |

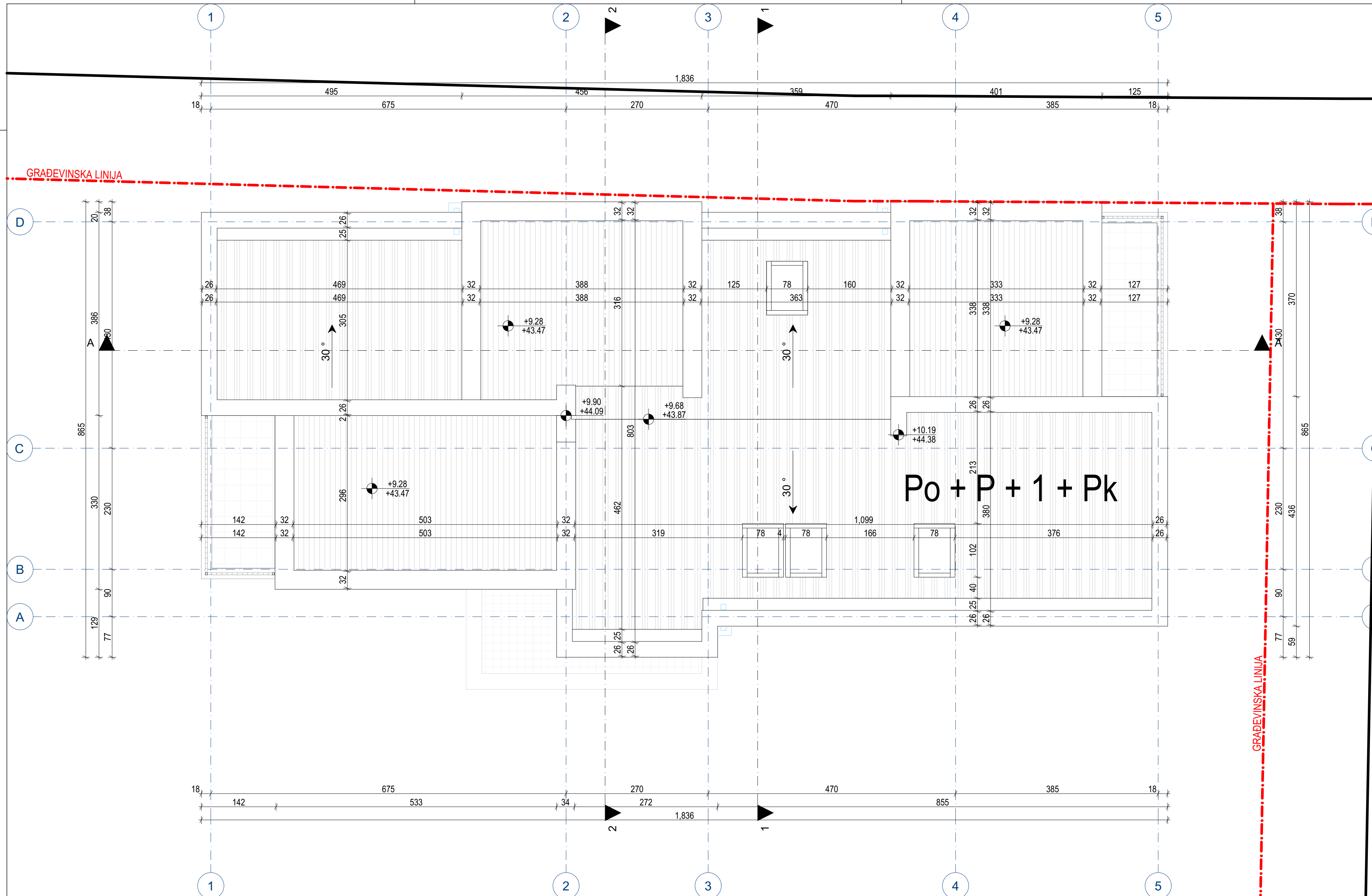
**Opšte napomene**

- Izvodac je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidasko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

**Legenda šrafura**

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

|   |  |                                 |   |   |
|---|--|---------------------------------|---|---|
| <br><b>smartstudia d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora | PROJEKTANT:  | INVESTITOR:                     | <b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora |   |
|   | Objekat:   | Stambeni objekat sa poslovanjem |   | Lokacija: UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| Glavni inženjer:                                      | Marko Bešović, spec. sci.  | Vrsta tehničke dokumentacije:   | IDEJNO RJEŠENJE                                       | Oznaka projekta: IR 02/25   |
| Odgovorni inženjer:                                   | Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:     | ARHITEKTURA   | Razmjera: 1:50  |
| Saradnik:   | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milića Stanković, spec. sci. | Prilog:                         | Osnova potkrovlja                                     | Br. priloga: 7<br>Br. strane:   |
| Datum izrade i M.P.                                   | Datum revizije i M.P.  |                                 |   |   |
| Jun, 2025. godine                                     |  |                                 |   |   |



**Legenda oznaka**

|                             |                             |                              |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Visinska kota gotovog poda  | FZ Fasadni zid              | Fekalna kanalizacija         |
| Apsolutna kota              | UZ Unutrašnji zid           | Vertikalni oluci             |
| Oznaka prostorije           | PNT Pod na tlu              | Granica urbanističke parcele |
| Oznaka spoljašnje bravarije | MK Međuspratna konstrukcija | Građevinska linija           |
| Oznaka unutrašnje stolarije | OG Ograda                   |                              |
| 1° Pad / nagib              |                             |                              |

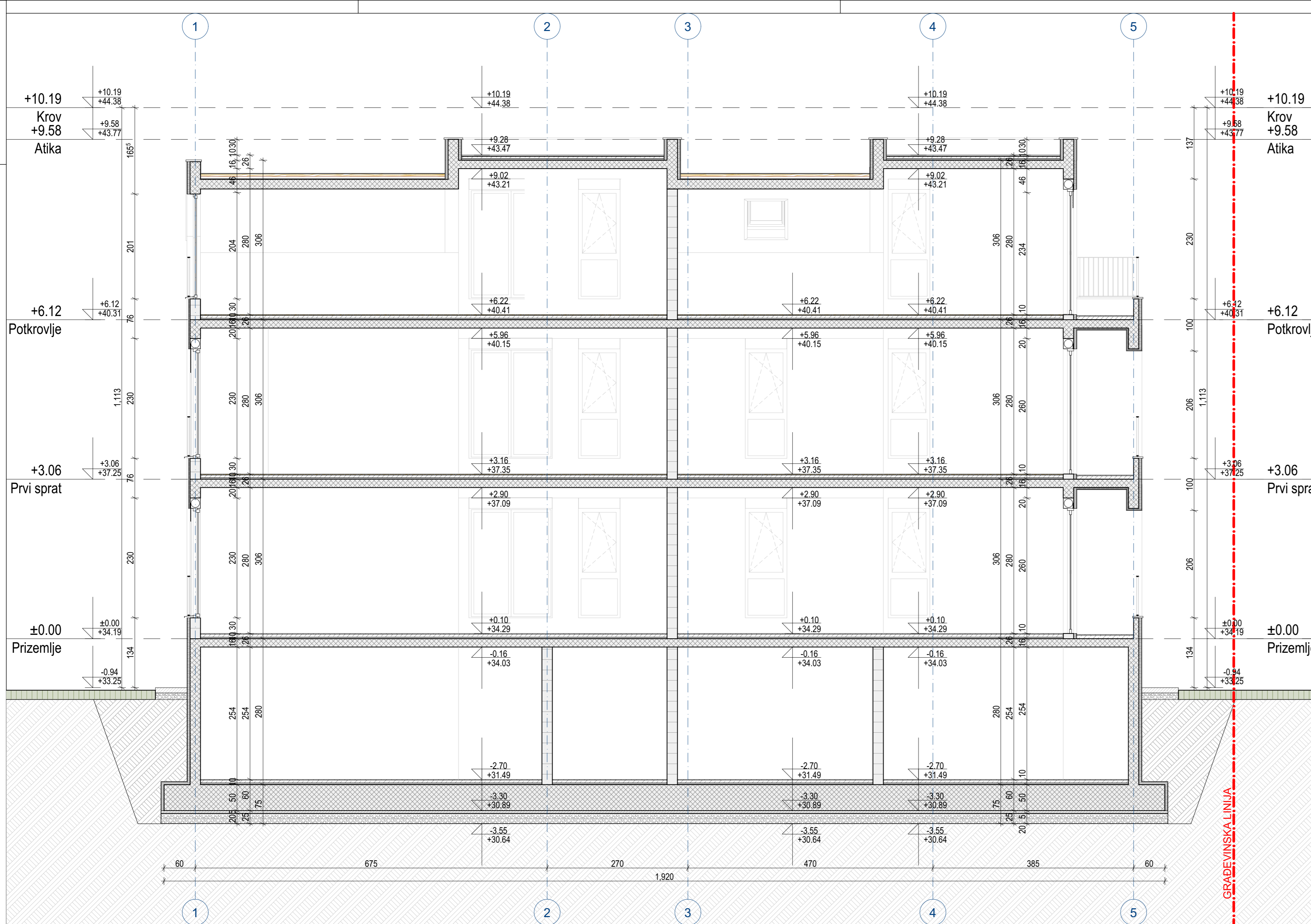
**Opšte napomene**

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Oračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotrano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

**Legenda šrafura**

|                |               |            |                |          |        |
|----------------|---------------|------------|----------------|----------|--------|
| Armirani beton | AB serklaž    | Giter blok | Termoizolacija | Keramika | Parket |
| Asfalt         | Behaton kocke | Popločanje | Tlo - trava    | Šjunak   | Drveće |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | PROJEKTANT:<br><b>smartstudia d.o.o.</b><br>Podgorica, Cma Gora | INVESTITOR:<br><b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br>Podgorica, Cma Gora  |
|   | Objekat:<br>Stambeni objekat sa poslovanjem                     | Lokacija:<br>UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| Glavni inženjer:<br>Marko Bešović, spec. sci.   | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE                | Oznaka projekta:<br>IR 02/25   |
| Odgovorni inženjer:<br>Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTURA                      | Razmjera:<br>1:50  |
| Saradnik:<br>Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci. | Prilog:<br><b>Osnova krova</b>                                  | Br. priloga:<br>8<br>Br. strane:   |
| Datum izrade i M.P.   | Datum revizije i M.P.   |  |
| Jun, 2025. godine   |   |  |



| Legenda oznaka |                             |                              |
|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| ±0.00          | Visinska kota gotovog poda  | FZ Fasadni zid               |
| 51.21          | Apsolutna kota              | UZ Unutrašnji zid            |
| 01             | Oznaka prostorije           | PNT Pod na tlu               |
| 180            | Oznaka spoljašnje bravarije | MK Međuspratna konstrukcija  |
| 100            | Oznaka unutrašnje stolarije | OG Ograda                    |
| 1°             | Pad / nagib                 |                              |
|                |                             | Fekalna kanalizacija         |
|                |                             | Vertikalni oluci             |
|                |                             | Granica urbanističke parcele |
|                |                             | Građevinska linija           |

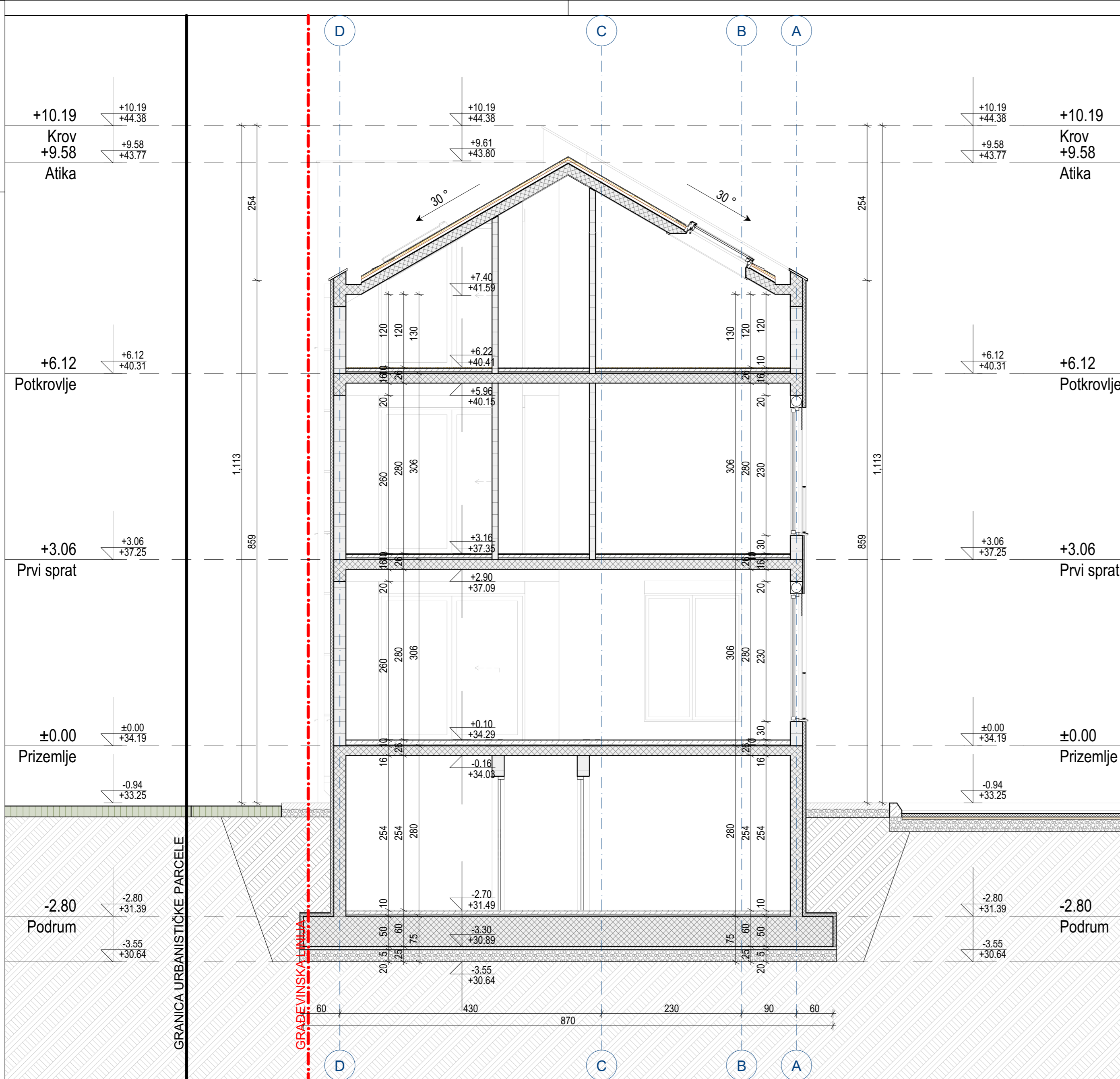
**Opšte napomene**

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

| Legenda šrafura       |                |                  |                           |                               |                    |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Armirani beton        | Podložni beton | Giter blok       | Cementni estrih           | Termoizolacija XPS (stirodur) | Standarda GK ploča |
| Vlagootporna GK ploča | Hidroizolacija | Čepasta membrana | Keramika kuhinja/kupatilo | Parket                        | Keramika terasa    |
| Tlo - šijunak         | Tlo - zemlja   | Popločanje       | Behoton kocke             | Kamen                         | Drveće             |

| Legenda materijala |                    |                    |                |        |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Bavalit - RAL 9010 | Bavalit - RAL 8004 | Bavalit - RAL 7047 | Kamene klupice | Staklo |
| Trava              | Šijunak            | Asfalt             |                |        |

|                     |  |                               |   |                           |
|---------------------|--|-------------------------------|---|---------------------------|
|                     | PROJEKTANT:  | INVESTITOR:                   | <b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b>   |                           |
|                     | smartstudio, d.o.o.<br>Podgorica, Crna Gora  |                               | Podgorica, Crna Gora  |                           |
| Objekat:            | Stambeni objekat sa poslovanjem  | Lokacija:                     | UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |                           |
| Glavni inženjer:    | Marko Bešović, spec. sci.  | Vrsta tehničke dokumentacije: | IDEJNO RJEŠENJE   | Oznaka projekta: IR 02/25 |
| Odgovorni inženjer: | Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:   | ARHITEKTURA   | Razmjera: 1:50            |
| Saradnik:           | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci. | Prilog:                       | Br. priloga: 9  | Br. strane: 9             |
| Datum izrade i M.P. |  | Datum revizije i M.P.         |   |                           |
| Jun, 2025. godine   |  |                               |   |                           |



**Legenda oznaka**

|       |                             |     |                          |                              |
|-------|-----------------------------|-----|--------------------------|------------------------------|
| ±0.00 | Visinska kota gotovog poda  | FZ  | Fasadni zid              | Fekalna kanalizacija         |
| 51.21 | Apsolutna kota              | UZ  | Unutrašnji zid           | Vertikalni oluci             |
| 01    | Oznaka prostorije           | PNT | Pod na tlu               | Granica urbanističke parcele |
| 180   | Oznaka spoljašnje bravarije | MK  | Međuspratna konstrukcija | Gradjevinska linija          |
| 100   | Oznaka unutrašnje stolarije | OG  | Ograda                   |                              |
| 1°    | Pad / nagib                 |     |                          |                              |

**Opšte napomene**

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

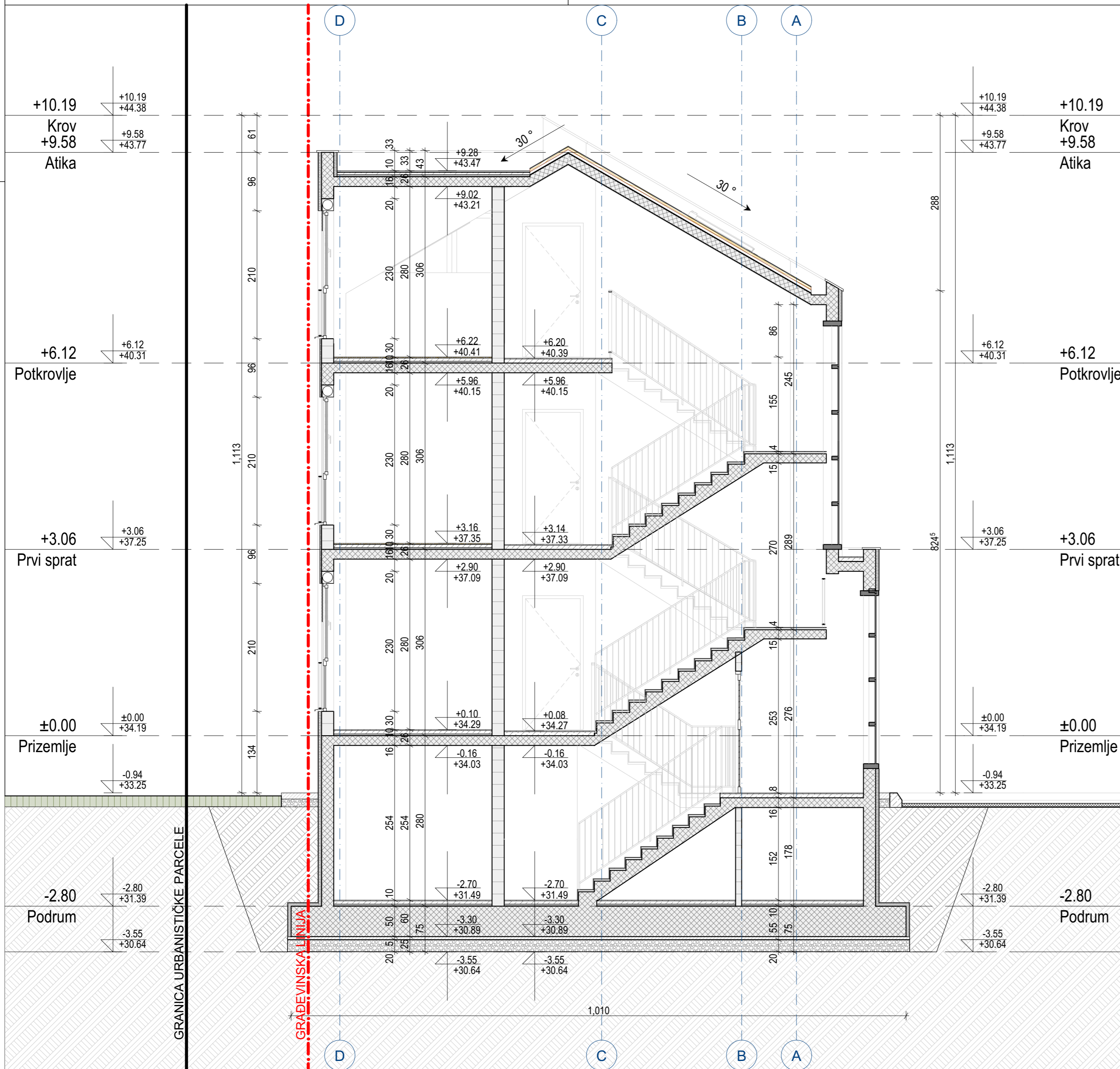
**Legenda šrafura**

|                       |                |                  |                           |                               |                    |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Armirani beton        | Podložni beton | Giter blok       | Cementni estrih           | Termoizolacija XPS (stirodur) | Standarda GK ploča |
| Vlagootporna GK ploča | Hidroizolacija | Čepasta membrana | Keramika kuhinja/kupatilo | Parket                        | Keramika terasa    |
| Tlo - šljunak         | Tlo - zemlja   | Popločanje       | Beton kocke               | Kamen                         | Drveće             |

**Legenda materijala**

|                    |                    |                    |                |        |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Bavalit - RAL 9010 | Bavalit - RAL 8004 | Bavalit - RAL 7047 | Kamene klupice | Staklo |
| Trava              | Šljunak            | Asfalt             |                |        |

|                     |  |                                 |   |   |
|---------------------|--|---------------------------------|---|---|
|                     | PROJEKTANT:  | INVESTITOR:                     | <b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora |   |
|                     | Objekat:   | Stambeni objekat sa poslovanjem | Lokacija:   | UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| Glavni inženjer:    | Marko Bešović, spec. sci.  | Vrsta tehničke dokumentacije:   | IDEJNO RJEŠENJE                                       | Oznaka projekta: IR 02/25   |
| Odgovorni inženjer: | Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:     | ARHITEKTURA   | Razmjera: 1:50  |
| Saradnik:           | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci. | Prilog:                         | Br. priloga: 10                                       | Br. strane: 10  |
| Datum izrade i M.P. |  | Datum revizije i M.P.           |   |   |
| Jun, 2025. godine   |  |                                 |   |   |



**Legenda oznaka**

|                |                             |     |                          |                              |
|----------------|-----------------------------|-----|--------------------------|------------------------------|
| ±0.00<br>51.21 | Visinska kota gotovog poda  | FZ  | Fasadni zid              | Fekalna kanalizacija         |
|                | Apsolutna kota              | UZ  | Unutrašnji zid           | Vertikalni oluci             |
|                | Oznaka prostorije           | PNT | Pod na tlu               | Granica urbanističke parcele |
|                | Oznaka spoljašnje bravarije | MK  | Međuspratna konstrukcija | Građevinska linija           |
|                | Oznaka unutrašnje stolarije | OG  | Ograda                   |                              |
|                | 1°                          |     | Pad / nagib              |                              |

**Opšte napomene**

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

**Legenda šrafura**

|  |                       |  |                |  |                  |  |                           |  |                               |  |                    |
|--|-----------------------|--|----------------|--|------------------|--|---------------------------|--|-------------------------------|--|--------------------|
|  | Armirani beton        |  | Podložni beton |  | Giter blok       |  | Cementni estrih           |  | Termoizolacija XPS (stirodur) |  | Standarda GK ploča |
|  | Vlagootporna GK ploča |  | Hydroizolacija |  | Čepasta membrana |  | Keramika kuhinja/kupatilo |  | Parket                        |  | Keramika terasa    |
|  | Tlo - šijunak         |  | Tlo - zemlja   |  | Popločanje       |  | Behton kocke              |  | Kamen                         |  | Drveće             |

**Legenda materijala**

|  |                    |  |                    |  |                    |  |                |  |        |
|--|--------------------|--|--------------------|--|--------------------|--|----------------|--|--------|
|  | Bavalit - RAL 9010 |  | Bavalit - RAL 8004 |  | Bavalit - RAL 7047 |  | Kamene klupice |  | Staklo |
|  | Trava              |  | Šijunak            |  | Asfalt             |  |                |  |        |

|                     |  |  |                       |   |          |
|---------------------|--|--|-----------------------|---|----------|
|                     | PROJEKTANT:  | INVESTITOR:                                    |                       |   |          |
|                     | smartstudio, d.o.o.<br>Podgorica, Crna Gora  | "PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.<br>Podgorica, Crna Gora |                       |   |          |
| Objekat:            | Stambeni objekat sa poslovanjem  |  | Lokacija:             | UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |          |
| Glavni inženjer:    | Marko Bešović, spec. sci.  | Vrsta tehničke dokumentacije:                  | IDEJNO RJEŠENJE       | Oznaka projekta:  | IR 02/25 |
| Odgovorni inženjer: | Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:                    | ARHITEKTURA           | Razmjera:   | 1:50     |
| Saradnik            | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milića Stanković, spec. sci. | Prilog:  | Presjek 2-2           | Br. priloga:  | 11       |
| Datum izrade i M.P. | Jun, 2025. godine  |  | Datum revizije i M.P. |   |          |





| Legenda materijala                                     |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  |   |
| Bavalit - RAL 9010                                     | Bavalit - RAL 8004   | Bavalit - RAL 7047                             | Kamene klupice  |
|  |  |  |   |
| Trava  | Šijunak  | Asfalt   | Staklo  |
| <br><b>smartstudio, d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora | PROJEKTANT:  | INVESTITOR:                                    |   |
|  |  | "PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.<br>Podgorica, Crna Gora |   |
| Objekat:   | Stambeni objekat sa poslovanjem  |  | Lokacija:   |
|  |  |  | UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| Glavni inženjer:                                       | Marko Bešović, spec. sci.  | Vrsta tehničke dokumentacije:                  | Oznaka projekta:  |
|  |  | IDEJNO RJEŠENJE                                | IR 02/25  |
| Odgovorni inženjer:                                    | Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:                    | Razmjera:   |
|  |  | ARHITEKTURA                                    | 1:50  |
| Saradnik   | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milića Stanković, spec. sci. | Prilog:  | Br. priloga: Br. strane:  |
|  |  | Jugoistočna fasada                             | 13  |
| Datum izrade i M.P.                                    | Datum revizije i M.P.  |  |   |
| Jun, 2025. godine                                      |  |  |   |

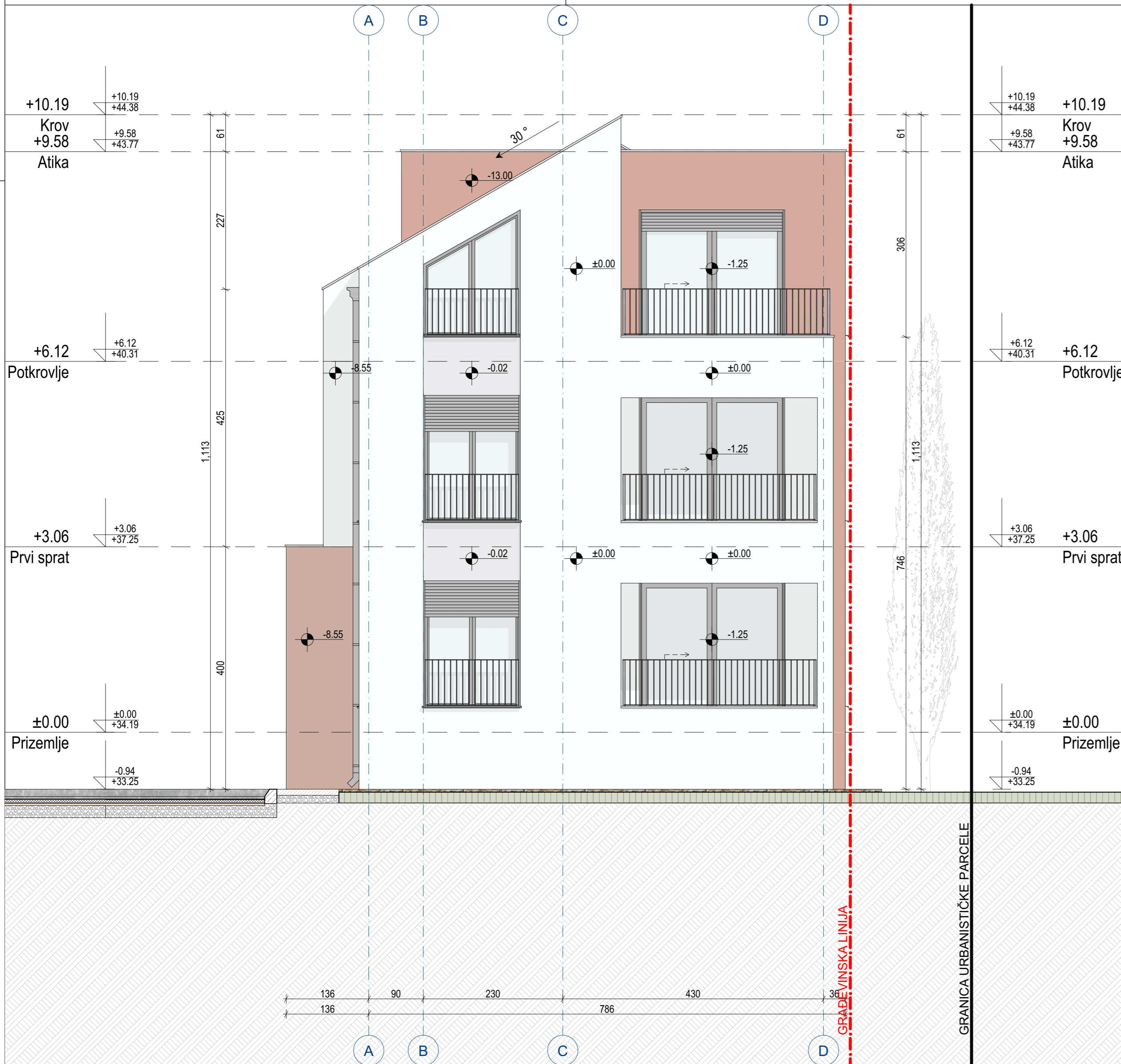


| Legenda materijala |                    |                    |                |        |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
|                    |                    |                    |                |        |
| Bavolit - RAL 9010 | Bavolit - RAL 8004 | Bavolit - RAL 7047 | Kamene klupice | Staklo |
|                    |                    |                    |                |        |
| Trava              | Šljunak            | Asfalt             |                |        |

|                     |  |                                 |   |   |
|---------------------|--|---------------------------------|---|---|
|                     | PROJEKTANT:  | INVESTITOR:                     | <b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br>Podgorica, Crna Gora |   |
|                     | Objekat:   | Stambeni objekat sa poslovanjem |   | Lokacija: UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica |
| Glavni inženjer:    | Marko Bešović, spec. sci.  | Vrsta tehničke dokumentacije:   | IDEJNO RJEŠENJE                                       | Oznaka projekta: IR 02/25   |
| Odgovorni inženjer: | Marko Bešović, spec. sci.  | Dio tehničke dokumentacije:     | ARHITEKTURA   | Razmjera: 1:50  |
| Saradnik:           | Sara Stijepović, spec. sci.<br>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br>Irina Kusovac, spec. sci.<br>Milica Stanković, spec. sci. | Prilog:                         | Jugozapadna fasada                                    | Br. priloga: 14<br>Br. strane:  |
| Datum izrade i M.P. | Datum revizije i M.P.  |                                 | Jun, 2025. godine                                     |   |

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

GRADEVINSKA LINIJA



|  |  |
|--|--|
| <p><b>Legenda materijala</b></p> <p>Bavalit - RAL 9010    Bavalit - RAL 8004    Bavalit - RAL 7047    Kamene klupice    Staklo</p> <p>Trava    Šijunak    Asfalt</p> |  |
| <p>PROJEKTANT:<br/><b>smartstudio, d.o.o.</b><br/>Podgorica, Crna Gora</p>   | <p>INVESTITOR:<br/><b>"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.</b><br/>Podgorica, Crna Gora</p>  |
| <p>Objekat:<br/>Stambeni objekat sa poslovanjem</p>  | <p>Lokacija:<br/>UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica</p> |
| <p>Glavni inženjer:<br/>Marko Bešović, spec. sci.</p>  | <p>Vrsta tehničke dokumentacije:<br/><b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p> <p>Oznaka projekta:<br/>IR 02/25</p>                                   |
| <p>Odgovorni inženjer:<br/>Marko Bešović, spec. sci.</p>   | <p>Dio tehničke dokumentacije:<br/><b>ARHITEKTURA</b></p> <p>Razmjera:<br/>1:50</p>  |
| <p>Saradnik:<br/>Sara Stijepović, spec. sci.<br/>Branko Marinković, dipl. ing. arh.<br/>Irina Kusovac, spec. sci.<br/>Milića Stanković, spec. sci.</p>               | <p>Prilog:<br/><b>Sjeverozapadna fasada</b></p> <p>Br. priloga: 15<br/>Br. strane:</p>   |
| <p>Datum izrade i M.P.</p>   | <p>Datum revizije i M.P.</p>   |
| <p>Jun, 2025. godine</p>   |  |



## SMART STUDIO d.o.o

Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, izvođenje, inženjering i konsalting

Vitnija Vorena br.21, Podgorica, ulaz II, stan 14

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87  
NLB Banka

## 3D PRIKAZI

# Objekat UP 49



PROJEKTANT:  
**smartstudio d.o.o.**  
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:

**"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.**  
Podgorica, Crna Gora

Objekat:  
Stambeni objekat sa poslovanjem

Lokacija:  
UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica,  
u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica

Glavni inženjer:  
Marko Bešović, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije:  
**IDEJNO RJEŠENJE**  
Oznaka projekta:  
IR 02/25

Odgovorni inženjer:  
Marko Bešović, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije:  
**ARHITEKTURA**  
Razmjera:

Saradnik  
Sara Stijepović, spec. sci.  
Branko Marinković, dipl. ing. arh.  
Irina Kusovac, spec. sci.  
Milica Stanković, spec. sci.

Prilog:  
**Vizualizacija**  
Br. priloga: 16  
Br. strane:

Datum izrade i M.P.

Datum revizije i M.P.

# Objekat UP 49



PROJEKTANT:  
**smartstudio d.o.o.**  
 Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:

**"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.**  
 Podgorica, Crna Gora

Objekat:  
**Stambeni objekat sa poslovanjem**

Lokacija:  
 UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica,  
 u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica

Glavni inženjer:  
**Marko Bešović, spec. sci.**

Vrsta tehničke dokumentacije:  
**IDEJNO RJEŠENJE**  
 Oznaka projekta:  
**IR 02/25**

Odgovorni inženjer:  
**Marko Bešović, spec. sci.**

Dio tehničke dokumentacije:  
**ARHITEKTURA**  
 Razmjera:

Saradnik  
 Sara Stijepović, spec. sci.  
 Branko Marinković, dipl. ing. arh.  
 Irena Kusovac, spec. sci.  
 Milica Stanković, spec. sci.

Prilog:  
**Vizualizacija**  
 Br. priloga: **17**  
 Br. strane:

Datum izrade i M.P.

Datum revizije i M.P.



PRJEKTANT:  
**smartstudio d.o.o.**  
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:  
**"PEŠIĆ PARKETI" d.o.o.**  
Podgorica, Crna Gora

Objekat: **Stambeni objekat sa poslovanjem** Lokacija: **UP B49, u zoni B, k.p. 821/3, K.O. Donja Gorica, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici, Opština Podgorica**

Glavni inženjer: **Marko Bešović, spec. sci.** Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE** Oznaka projekta: **IR 02/25**

Odgovorni inženjer: **Marko Bešović, spec. sci.** Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA** Razmjera:

Saradnik: **Sara Stjepović, spec. sci.  
Branko Marinković, dipl. ing. arh.  
Irina Kusovac, spec. sci.  
Milica Stanković, spec. sci.** Prilog: **Vizualizacija** Br. priloga: **18** Br. strane:

Datum izrade i M.P. Datum revizije i M.P.