

Broj projekta : IR 30/25

OBRAZAC 1

Datum izrade: Februar, 2026. Godine

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

INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica

OBJEKAT: KOLEKTIVNO STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica,
UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT: "SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica

ODGOVORNO LICE Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

GLAVNI INŽENJER: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

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 projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca odgovornog projektanta
- Podaci o projektantima
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima

2. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

3. PROJEKTNII ZADATAK

4. TEHNIČKI OPIS

5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA R 1:250
2. ŠIRA SITUACIJA R 1:500
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 DRUGOG SPRATA R 1:50
8. OSNOVA TREĆEG SPRATA R 1:50
9. OSNOVA KROVNE RAVNI R 1:50
10. PRESJEK A-A R 1:50
11. PRESJEK B-B R 1:50
12. PRESJEK 1-1 R 1:50
13. JUGOISTOČNA FASADA R 1:50
14. JUGOZAPADNA FASADA R 1:50
15. SJEVEROZAPADNA FASADA R 1:50
16. SJEVEROISTOČNA FASADA R 1:50

6. 3D VIZUALIZACIJA

OPŠTA DOKUMENTACIJA



smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 15.09.2025. godine, između

1. „**Qbik**“ **d.o.o.**, PIB 03304850, sa sjedištem u Ulici 8. marta broj 55, 81000 Podgorica koje zastupa Izvršni direktor Balša Čavlović, (u daljem tekstu: Naručilac), sa jedne strane

i

2. „**Smart Studio**“ **d.o.o.**, PIB 03299481, sa sjedištem u ulici Vitnija Vorena broj 21, 81000 Podgorica, koje zastupa Izvršni direktor Srđan Pavićević, (u daljem tekstu: Projektant), sa druge strane

Naručilac i Projektant u daljem tekstu označeni su kao „Ugovorne strane“ a svaki pojedinačno kao „Ugovorna strana“.

U ovom Ugovoru riječi koje imaju značenje u jednini, uključuju njihovo značenje u množini i obrnuto.

ČLAN 1. PREDMET UGOVORA

Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije odnosno Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – kolektivno stambenog objekta.

Lokacija na kojoj se planira objekat je urbanistička parcela UP108 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabska Gora“ u Podgorici, koja se sastoji od katastarskih parcela 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, a za koju su pribavljeni urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/25-1148, od 27.06.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice.

Planirana bruto razvijena površina objekta iznosi 978m² nadzemno i 245m² podzemno, odnosno ukupno 1223m² bruto razvijene građevinske površine objekta.

U smislu stava 1 ovog Člana, projektna dokumentacija koja je predmet ugovora, sadrži sledeće dijelove:

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE, koje obuhvata:

- Situaciono rješenje
- Osnove svih etaža
- Presjeke kroz objekat
- Fasade objekta
- 3D vizualizacija – renderi objekta
- Ostali djelovi (opšta, tekstualna i numerička dokumentacija)

GLAVNI PROJEKAT OBJEKTA, koji obuhvata:

- Glavni projekat arhitekture objekta
- Glavni projekat konstrukcije objekta

- Glavni projekat hidrotehničkih instalacija
- Glavni projekat elektrotehničkih instalacija jake struje
- Glavni projekat elektrotehničkih instalacija slabe struje
- Elaborat zaštite od požara
- Elaborat saobraćajne signalizacije

Idejno rješenje arhitekture sadrži zakonski propisanu dokumentaciju koja je neophodna za pribavljanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta i u tom smislu, idejno rješenje će biti izrađeno na zakonski propisanom nivou detaljnosti. Nakon pribavljanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta izgled i površine projektovanog objekta i pripadajućeg uređenja terena, funkcionalna organizacija unutar objekta, kao i projektovana pozicija objekta na parceli zakonski ne mogu biti podložni daljim promjenama po zahtjevu Naručioca.

ČLAN 2. OBAVEZE PROJEKTANTA

Projektant je dužan da tehničku dokumentaciju iz Člana 1 ovog Ugovora izradi u svemu u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 19/2025 i 92/2025), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ br. 53/2025), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024, 054/25 od 03.06.2025), Projektnim zadatkom, Urbanističko-tehničkim uslovima, kao i pravilima, standardima i normativima struke.

Projektant je nosilac prava i obaveza izrade projektne dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora i obavezan je da sve ugovorene poslove izvrši precizno i u okvirima ugovorenog roka za izradu, kao i da detaljno provjeri tačnost tehničkih rješenja koja je izradio.

Projektant nije u obavezi da izradu tehničke dokumentacije povjeri isključivo svojim zaposlenim licima, već može dio ili čak pretežan dio posla prenijeti na druga stručna lica van njegove projektantske firme. U tom slučaju, Projektant će biti lično odgovoran Naručiocu za obavljanje povjerenog posla.

Projektant je obavezan da postupi po svim primjedbama Naručioca u pogledu tačnosti izrađenih tehničkih rješenja, ukoliko su date primjedbe u skladu sa važećim crnogorskim zakonima, standardima i pravilima arhitektonske struke.

Projektant je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije štiti interes Naručioca i pristupa sa pažnjom dobrog privrednika.

Projektant je dužan da omogući Naručiocu uvid u sve faze izrade tehničke dokumentacije, da se konsultuje sa sa Naručiocem o značajnim pitanjima vezanim za završetak ugovorenog posla kao i da se sa Naručiocem sastaje po potrebi a cilju prevazilaženja svih potencijalnih dilema u toku posla koji je predmet ovog Ugovora.

Projektant je dužan da ažurno i bez odlaganja otkloni sve eventualne primjedbe nadležnih organa i institucija ili revidenta, za koje je odgovoran u slučaju da su pravno i tehnički opravdane. Projektant će ispraviti projekat po datim primjedbama bez dodatne nadoknade.

Smatra se da je Projektant ispunio svoje obaveze ukoliko je izvršio obaveze iz stava 1 ovog Člana. Takođe se smatra da je Projektant ispunio svoje obaveze ukoliko je uzrok nedobijanja

saglasnosti od strane lokalne ili državne uprave i nadležnih preduzeća, kao i nedobijanja građevinske dozvole bilo koja od sledećih stavki pojedinačno ili kumulativno:

- Neriješeni imovinsko pravni odnosi
- Tereti i ograničenja u listu nepokretnosti
- Nemogućnost obezbeđenja saobraćajnog priključka
- Nemogućnost obezbeđenja vodovodnog i kanalizacionog priključka
- Izmjene urbanističko-tehničkih uslova
- Izmjene planskog dokumenta
- Izmjene i dopune Zakona o izgradnji objekata ili drugih pozitivnih propisa u Crnoj Gori
- Neizmirena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- Nemogućnost priključka objekta na crnogorski elektrodistributivni sistem
- Drugi slučajevi kada se uzrok nedobijanja saglasnosti ili građevinske dozvole ne može pripisati kao krivica Projektanta

ČLAN 3. OBAVEZE NARUČIOCA

Prije početka izrade tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora, Naručilac je obavezan da pribavi i blagovremeno dostavi Projektantu sledeću dokumentaciju:

- Validne urbanističko-tehničke uslove
- Potpisani projektni zadatak
- Važeću geodetsku podlogu u .dwg i .pdf formatu
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu
- Elaborat geotehničkih istraživanja terena

Naručilac je dužan da Projektantu preda potpisan Projektni zadatak koji naročito sadrži i sledeće informacije:

- Definisane želje Naručioca u pogledu namjene, izgleda objekata, uređenja terena i funkcionalne organizacije objekta, u sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno drugim aktom iste ili veće pravne snage;
- Željeni broj stambenih jedinica, uz poštovanje parametara zadatih urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno drugim aktom iste ili veće pravne snage;
- Željene površine i strukture stambenih jedinica, uz poštovanje parametara zadatih urbanističko-tehničkim uslovima, i uz poštovanje Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu, odnosno drugim aktom iste ili veće pravne snage;
- Broj parking mjesta i njihove pozicije, uz poštovanje parametara zadatih urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno drugim aktom iste ili veće pravne snage;
- Druge informacije od značaja za izradu predmetne projektne dokumentacije.

Naručilac je obavezan da angažuje kompaniju koja će izvršiti nezavisnu reviziju Glavnog projekta i podmiri njene troškove za pruženu uslugu.

ČLAN 4.

ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Izrada projektne dokumentacije na nivou Idejnog rješenja arhitekture, u cilju pribavljanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta, biće završena u roku od 25 (dvadeset pet) radnih dana. Rok počinje da teče od dana kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uslovi: potpisivanje Ugovora između ugovornih strana, prijem kompletne i validne dokumentacije iz Člana 3 ovog Ugovora i uplata avansne uplate Projektantu. Ukoliko se navedene radnje ne dese istog dana, početak roka računa se od dana kada je ispunjena posljednja od njih.

Izrada projektne dokumentacije na nivou Glavnog projekta iz Člana 1 ovog Ugovora biće završena u roku od 60 (šezdeset) radnih dana. Rok počinje da teče od dana zajednički potvrđenog početka rada na Glavnom projektu (od strane Naručioca i Projektanta), pod uslovom da su prethodno ispunjeni svi sljedeći uslovi: prijem potrebne dokumentacije iz Člana 3 ovog Ugovora, uključujući rješenje kojim se izdaje saglasnost nadležnog organa na predato Idejno rješenje arhitekture, kao i uplata avansne uplate Projektantu. Ukoliko se navedene radnje ne dese istog dana, početak roka računa se od dana kada je ispunjena posljednja od njih.

ČLAN 5.

ODLAGANJE ROKA ZA PREDAJU, VIŠA SILA I PROMIJENJENE OKOLNOSTI

Ukoliko Projektant ne izradi tehničku dokumentaciju na način i u roku predviđenom Članom 4 ovog Ugovora, Naručilac može po svom izboru ili da raskine ugovor ili da obezbijedi Projektantu primjereni naknadni rok koji ne može biti duži od 15 (slovima: petnaest) radnih dana za završetak radova. Ukoliko Projektant ne izradi projektnu dokumentaciju u cjelosti u primjerenom naknadnom roku, Naručilac može raskinuti Ugovor i zahtijevati naknadu štete.

Projektant ima pravo na produženje roka završetka ugovorenih radova u sledećim slučajevima:

- U slučaju više sile
- U slučaju izdavanja nakanadnih naloga od strane Naručioca koji nisu obuhvaćeni ovim Ugovorom
- Usled odugovlačenja Naručioca u pogledu odlučivanja o finalnoj verziji Idejnog rješenja
- Usled nastanka i drugih okolnosti koje mogu uticati na produženje roka završetka ugovorenih radova

Projektant je dužan da obavijesti Naručioca o okolnostima koje prouzrokuju zakašnjenje iz stava 2 ovog Člana u roku od 5 (slovima: pet) dana od njihovog nastanka.

Projektant ima pravo da traži produženje roka za izradu tehničke dokumentacije u slučaju nastupanja promijenjenih okolnosti ili neispunjenja obaveza od strane Naručioca, koje sprječavaju Projektanta da izradi projektnu dokumentaciju u potpunosti ili njene dijelove.

U tom slučaju, rok za izvršenje ugovorenih obaveza se može produžiti aneksom Ugovora za onoliko vremena koliko je trajala neka od smetnji navedena u stavu 2 ovog Člana.

Ako u toku izvršenja ovog ugovora nastupe vanredni događaji koji se nisu mogli predvidjeti u vrijeme zaključivanja ovog Ugovora (viša sila, pandemija i slično) a koji utiču na rokove i cijene iz ovog Ugovora, isti će se sporazumno izmijeniti, što će biti regulisano Aneksom ovog Ugovora.

Odredbama ovog člana podrazumijevaju se neočekivane prirodne nepogode (kao što su poplave i zemljotresi), štrajkovi, administrativne mjere države na koje Ugovorne strane nemaju uticaja, teroristički akti, pobune, demonstracije i neočekivane restriktivne mjere kojima se neočekivano otežava izvršenje ugovornih obaveza. Obaveza Projektanta, kada se poziva na višu silu je, da bez odlaganja, a najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) dana od nastupanja više sile, obavijesti Naručioca o nastupanju više sile, sa preciznim navođenjem razloga.

Ne može se zahtijevati izmjena rokova zbog vanrednih okolnosti koje su nastale po isteku predviđenih rokova za realizaciju predmeta ovog Ugovora.

ČLAN 6. IZMJENE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Naručilac ima pravo na dvije značajne izmjene predloženog Idejnog rješenja – izgleda objekta i pripadajućeg uređenja terena, kao i funkcionalne organizacije objekta.

Ugovorne strane su saglasne da Idejno rješenje arhitekture za predmetni objekat sa pripadajućim uređenjem terena, po prijemu rješenja kojim se izdaje saglasnost nadležnog organa, neće biti podložno daljim izmjenama u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom.

Sve dodatne izmjene projektne dokumentacije, koje nisu predviđene prethodnim stavovima ovog Člana i koje nisu uključene u izmjene obuhvaćene cijenom datom u Članu 7 ovog Ugovora, ukoliko budu prihvaćene, daju pravo Projektantu na produženje rokova za izradu projektne dokumentacije predviđene Članom 1 ovog Ugovora.

ČLAN 7. CIJENA USLUGE I ROKOVI PLAĆANJA

Ugovorne strane saglasno ugovaraju naknadu za poslove definisane Članom 1 ovog Ugovora, koja se računa na osnovu usaglašene vrijednosti jedinice mjere koja iznosi [REDACTED] + PDV po m² BRGP objekta za Idejno rješenje i [REDACTED] + PDV po m² BRGP objekta za Glavni projekat, odnosno ukupno [REDACTED] + PDV po m² bruto razvijene građevinske površine objekta.

U tom smislu, ustanovljava se vrijednost u iznosu od [REDACTED] bez PDV-a, odnosno [REDACTED] uključujući PDV za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora.

Ugovorne strane se obavezuju da će, ukoliko dođe do promjene predviđene bruto građevinske površine objekta iz Člana 1 ovog Ugovora, zaključiti Aneks Ugovora kojim će definisati novoprojektovane površine objekta i ukupnu cijenu usluga iz stava 1 ovog Člana.

Isplata cijene definisane ovim Članom će se vršiti po sledećoj dinamici:

IDEJNO RJEŠENJE			
Period plaćanja	Iznos (%)	Ukupno bez PDV	Ukupno sa PDV
Avansno plaćanje			
Po prijemu saglasnosti nadležnog organa			
GLAVNI PROJEKAT			
Period plaćanja	Iznos (%)	Ukupno bez PDV	Ukupno sa PDV
Avansno plaćanje			
Po završetku Glavnog projekta			

Naručilac se obavezuje da Projektantu uplati naknadu najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) radna dana od dana prijema ispravne fakture izdate od strane Projektanta prema dinamici iz stava 4 ovog Člana.

Naručilac će uplatu izvršiti na račun Projektanta, broj: 530-28655-87, kod NLB Banke AD Podgorica.

ČLAN 8. PREDAJA DOKUMENTACIJE

Projektant je obavezan da dostavi tehničku dokumentaciju u skladu sa rokovima izrade definisanim u Članu 4 ovog Ugovora, osim u izuzetnim slučajevima definisanim Članovima 5 i 6 ovog Ugovora.

Projektant je obavezan da dostavi kvalitetno i precizno izrađenu projektnu dokumentaciju poštujući savremena dostignuća tehnologije.

Projektant je obavezan da Naručiocu preda Idejno rješenje arhitekture iz Člana 1 ovog Ugovora u 2 (slovima: dva) primjerka u digitalnom formatu.

Projektant je obavezan da Naručiocu preda Glavni projekat iz Člana 1 ovog Ugovora u 2 (slovima: dva) primjerka u digitalnom formatu i 1 (slovima: jedan) primjerak u štampanom formatu.

Projektant je obavezan da sve dijelove projektne dokumentacije preda Naručiocu uz zapisnik o primopredaji koji potpisuju obje Ugovorne strane u kome se navodi koji su dijelovi projektne dokumentacije predati i u kom roku. Zapisnik o primopredaji moraju potpisati obje Ugovorne strane.

ČLAN 9. ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

Naručilac je obavezan da pregleda izrađenu projektnu dokumentaciju i o njenim nedostacima bez odlaganja obavijesti Projektanta koji je, sa druge strane, u obavezi da postupi po svim primjedbama Naručioca i otkloni eventualne nedostatke u projektnoj dokumentaciji, ukoliko su date primjedbe u skladu sa važećim crnogorskim propisima, standardima i pravilima arhitektonske struke.

Nakon izvršenog pregleda od strane Naručioca i ustupanja projektne dokumentacije, Projektant neće biti odgovoran za očigledne nedostatke koji bi se mogli uočiti običnim pregledom, ali će i dalje biti odgovoran za skrivene nedostatke.

Ukoliko Projektant ne postupi po primjedbama Naručioca i ne otkloni nedostatke u dokumentaciji do isteka primjerenog roka za njihovo otklanjanje, Naručilac može, u skladu sa sopstvenim izborom, izvršiti uklanjanje nedostataka u ime Projektanta, srazmjerno smanjiti naknadu ili raskinuti Ugovor. U svakom od ovih slučajeva, Naručilac ima pravo na naknadu štete.

Projektant je obavezan da ukaže Naručiocu na nedostatke u Projektnom zadatku, kao i na druge okolnosti koje mogu biti od značaja za izradu tehničke dokumentacije i kasnije izvođenje radova.

ČLAN 10. AUTORSKO PRAVO

Danom izvršenja ovog Ugovora, Naručilac stiče pravo vlasništva nad fizičkim i elektronskim primjercima tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora, kao i pravo njenog korišćenja isključivo za potrebe izgradnje ugovorenog objekta. Projektant zadržava autorsko pravo na predmetu ovog Ugovora.

Iz autorskog prava Projektanta proističe njegovo pravo da umnožava tehničku dokumentaciju, kao i da istom raspolaže i upotrebljava njene dijelove ili cjelokupnu dokumentaciju u svrhe promocije, marketinga, obavještavanja javnosti o obavljenom poslu, kao i učestvovanja na lokalnim i međunarodnim izložbama i takmičenjima u oblasti arhitekture.

Naručilac ne može bez izričite dozvole Projektanta koristiti tehničku dokumentaciju iz Člana 1 ovog Ugovora u postupku projektovanja ili izgradnje drugog objekta, niti na drugoj lokaciji, jer je ista izrađena isključivo za ugovoreni objekat.

Naručilac ne smije vršiti nikakve izmjene niti prepravke projektne dokumentacije, u daljem procesu izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, bez prethodne pismene saglasnosti Projektanta. Projektant ne snosi odgovornost za posljedice koje nastanu usljed neovlašćenih izmjena ili korišćenja tehničke dokumentacije od strane Naručioca ili trećih lica.

Odredbe ovog člana primjenjuju se u skladu sa Zakonom o autorskom i srodnim pravima Crne Gore.

ČLAN 11. IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Ovaj Ugovor se može mijenjati isključivo u istoj formi u kojoj je zaključen.

Ugovorne strane mogu dopunjavati ili mijenjati pojedinačne odredbe ovog Ugovora na osnovu saglasnosti volja, pismenim putem, u istoj formi u kojoj je zaključen osnovni Ugovor (slanjem u elektronskoj formi ili putem pošte).

Sve izmjene i dopune proizvode pravno dejstvo tek od dana kada ih potpišu obje ugovorne strane, pri čemu se smatra da je izmjena zaključena kada su potpisi obje strane stavljeni na istu ispravu.

ČLAN 12. USTUPANJE OBAVEZA I PRENOS UGOVORA

Kako je ovaj Ugovor sačinjen s obzirom na specifična znanja i umijeća jedne od Ugovornih strana, kao i s obzirom na specifične oblasti djelatnosti u kojima posluju, to prenos obaveza, u cjelosti ili djelimičan, nije moguć bez prethodne pisane saglasnosti Ugovornih strana iz ovog Ugovora i strane na koju se ugovorne obaveze, u cjelosti ili djelimično, prenose. Svaki prenos učinjen bez takve saglasnosti nema pravno dejstvo.

Pravni sljedbenik Ugovorne strane neposredno preuzima prava i obaveze iz ovog Ugovora. U slučaju prenosa obaveza uz saglasnost, prvobitna ugovorna strana ostaje solidarno odgovorna

sa novim nosiocem obaveze do njenog potpunog ispunjenja, osim ako ugovorne strane izričito ne odrede drugačije.

ČLAN 13. RASKID UGOVORA

Ugovor se može raskinuti i prije isteka roka važenja, sporazumom Ugovornih strana ili jednostrano, uz ostavljanje otkaznog roka koji ne može biti kraći od 2 (slovima: dva) mjeseca od dana prijema pisane izjave o otkazu druge ugovorne strane.

Sporazum o raskidu Ugovora i jednostrani otkaz Ugovora moraju biti sačinjeni u pismenoj formi.

Strana vjerna Ugovoru zadržava pravo da zatraži naknadu materijalne i nematerijalne štete u slučaju raskida Ugovora

ČLAN 14. RJEŠAVANJE SPOROVA

Sve sporove i nesuglasice koji mogu nastati u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora, Ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumnim putem.

Ukoliko se spor ne može riješiti mirnim putem, njegovo rješavanje će biti u nadležnosti Privrednog suda u Podgorici.

ČLAN 15. OSTALE ODREDBE

Svako obavještenje ili izjava jedne Ugovorne strane prema drugoj, a koji se odnose realizaciju ovog Ugovora, biće dostavljeni u pisanom obliku ili putem maila:

- Naručilac: balsa@qbik.me
- Projektant: info@smartstudio.me

Podaci koje Ugovorne strane razmjenjuju u vezi sa izvršenjem Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu za obje Ugovorne strane.

ČLAN 16. ZAVRŠNE ODREDBE

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa od strane ovlašćenih lica Ugovornih strana.

Ukoliko se bilo koja odredba ovog ugovora pokaže ništavnom, nevažećom ili neizvršivom, to neće uticati na važenje i izvršivost preostalih odredbi ovog ugovora, koje ostaju u punoj snazi i važenju.

Ugovorene strane se slažu da izmjene u relevantnim zakonima, propisima ili drugim pravnim aktima koje nastupe nakon potpisivanja ovog ugovora, a koje utiču na obaveze bilo koje strane po ovom ugovoru, mogu prouzrokovati obaveznu da strane u dobroj vjeri revidiraju odgovarajuće ugovorne uslove kako bi se uskladili sa takvim izmjenama.


Ugovorne strane su saglasne da na sva pitanja koja nisu riješena ovim Ugovorom, treba primijeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.

UGOVORNE STRANE:

ZA NARUČIOCA

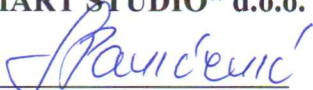
„QBIK“ d.o.o.


Balša Čavlović
Izvršni direktor



ZA PROJEKTANTA

„SMART STUDIO“ d.o.o.


Srđan Pavićević, dipl.inž.arh
Izvršni direktor





smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0919441 / 004
PIB: 03299481

Datum registracije: 06.02.2020.
Datum promjene podataka: 18.08.2025.

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

Broj važeće registracije: /004

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: 14.08.2025.
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:

SRĐAN PAVIĆEVIĆ 2709986210276 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: VITNIJA VORENA 1/1 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SRĐAN PAVIĆEVIĆ 2709986210276 CRNA GORA

Adresa: VITNIJA VORENA 1/1 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 19.09.2025 godine u 08:06h



Podgorica

Načelnica

SA Sanja Bojanić

S. Kasalica



smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI



lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007439

Veza sa Polisom: _____

O.J. obračuna: 1093Zamjena polise: ODG006091Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica**POLISA OSIGURANJA / RAČUN****BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007439**UGOVARAČ: **SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481**OSIGURANIK: **SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481**TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **10.12.2025. u 00:00** do **09.12.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klausula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivača osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50,000.00 € Isključeno osiguravajuće pokrivače koje se odnosi na greške koje proizilaze iz obavljanja poslova revidovanja projekata, vršenja tehničkog nadzora na gradilištu, kao i pružanja konsultantskih (konsalting) usluga. Isključeno je pokrivače za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugrdnjom novog elementa ili dijela. Uključeno pokrivače tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 600€. Godišnji agregat 200,000.00 € Iz osiguravajućeg pokrivača su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odogovrnost izvođača radova). Sastavni dio polise Klausula o isključenju pokrivača u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg). Broj svih zaposlenih: 4 Licenciranih inženjera 1 Inženjera projektanata 1 Tehničara projektanata 3.	200.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (150%)		210,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-70,00€
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		-14,00€



lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007439
O.J. obračuna: 1093
Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica

Veza sa Polisom: _____
Zamjena polise: ODG006091



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007439

UGOVARAČ: SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481

OSIGURANIK: SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **10.12.2025. u 00:00** do **09.12.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

Suma osiguranja €

Premija €

BRUTO PREMIJA: 266,00€
POREZ NA PREMIJU: 23,94€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 289,94€

dvjestoasamdesetdevet i 94/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 03.12.2025 289,94€

Način plaćanja prve uplate: **Po pratećoj fakturi**

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG007439. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)).

Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširene osiguravajuće pokrivače ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivače samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50558 - RADUSINOVIĆ NADEŽDA

Osiguravač

U Podgorica, 03.12.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, pravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

05 - 01 / 1

lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.la.co.me email: info@la.co.me

Štampano: 04.12.2025 14:26



Spavicevic



smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

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 09-332/25-4115/2

Podgorica, 22.09.2025. godine

D.O.O. „SMART STUDIO“

PODGORICA
Vitnija Vorena broj 21

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. direktora Direktorata za građevinarstvo

OBRADIO:

Petar Vučinić, načelnik

MINISTAR

Glaven Radunović





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 09-332/25-4115/2
Podgorica, 22.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, broj UPI 09-332/25-4115/1 od 29.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu čl. 76, 84 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova
na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4115/1 od 29.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-3919/2 od 21.08.2025. godine, kojim je **Srđanu Pavićeviću, diplomiranom inženjeru arhitekture, stepen specijaliste arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Srđanom Pavićevićem, od 26.08.2025.godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0919441 / 004.

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

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

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

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu pravilnika "SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica, a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata donosi:

RJEŠENJE

O imenovanju glavnog projektanta

OBJEKAT	KOLEKTIVNO STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
INVESTITOR	"QBIK" d.o.o. Podgorica
GLAVNI INŽENJER	Srđan Pavićević, 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 izgradnji objekata i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Podgorica, Februar, 2026. Godine

Direktor:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.





smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

LICENCA GLAVNOG PROJEKTANTA



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 09-332/25-3919/2

Podgorica, 21.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Srđana Pavićevića, broj UPI 09-332/25-3919/1 od 20.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Srđanu Pavićeviću, dipl. inženjeru arhitekture, stepen specijaliste arhitekture, iz Danilovgrada, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3919/1 od 20.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Srđan Pavićević, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: fotokopija lične karte, rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 101/2175-101/2 od 15.01.2018. godine, kojim se Pavićević Srđanu, dipl. inženjeru arhitekture, stepen specijaliste arhitekture, iz Podgorice, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-262 od 14.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 101/2175-101/2 od 15.01.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

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

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

OVEAŠČENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



POTVRDA O ČLANSTVU

PAVIĆEVIĆ SRĐAN

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
05.08.2013.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.01.2026.

Podgorica, 07.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

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

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

OBJEKAT	KOLEKTIVNO STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTONSKI PROJEKAT
ODGOVORNI INŽENJER	Srđan Pavićević, spec.sci.arh. br.licence: UPI 09-332/25-3919/2

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnju 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Pregled propisanih I ostvarenih parametara:

URBANISTIČKI PARAMETRI	UT USLOVI UP 108	OSTVARENO
Površina UP	815 m ²	815 m ²
Dozvoljena BRGP (nadzemno)	978 m ²	977.74 m ²
Spratnost	P + 3	Su + P + 3
Indeks zauzetosti	0.40	0.35
Zauzetost	326 m ²	289.42 m ²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
Broj PM	12 PM / 1000 m ² stanovanja = 10 PM	15 PM
Zelenilo	30% (244.50 m ²)	30.14 % (245.66 m ²)

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


(potpis odgovornog projektanta)

Podgorica, Februar, 2026. Godine
(mjesto i datum)




(potpis odgovornog lica)

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



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

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

Broj: 08-332/25 - 1148

Podgorica, 27. jun 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabska gora" u Podgorici, usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 /18-1505 od 27.12.2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 27.06.2025. godine i podnietog zahtjeva, izdaje -

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta
na urbanističkoj parceli UP 108, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora" u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva

Pejanović MLADEN

Postojeće stanje:

Katastarska parcela br. 5020/1 KO: Dajbabe, prema listu nepokretnosti izvod broj 8653, površine je 572m², izgrađena je pomoćna zgrada, površine 20m². Ista je bez tereta i ograničenja.

Prema listu nepokretnosti izvod broj 8654 Katastarska parcela br. 5020/10 KO: Dajbabe površine je 241m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni listovi nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarske parcele br. 5020/1 i 5020/10 KO: Dajbabe, nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabska gora" u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dajbabska gora" u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana " Dajbabska gora" u Podgorici, koji je na dan 27. 06. 2025 god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: [http:// www.planovi.dozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG](http://www.planovi.dozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG).

Planirano stanje lokacije :

Urbanistička parcela i građevinska linija

DUP-om „Dajbabska gora“ na prostoru katastarskih parcela br. . 5020/1 i 5020/10 KO: Dajbabe, formirana je urbanistička parcela broj 108, koja je definisana koordinatama tačaka na grafičkom prilogu »Parcelacija i UTU«, koji čini sastavni dio ovih uslova, površine je prema tabeli plana 815 m².

Ovim prilogom definisane su i gradjevinske linije.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske i regulacione linije.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je grafički i koordinatama karakterističnih tačaka, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela 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.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje

DUP-om "Dajbabska gora" planirana namjena površina za urbanističku parcelu **UP108** je **MN** - površina za MJEŠOVITE namjene.

Mješovita namjena

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti:

Stambeni i stambeno-poslovni objekti;

Poslovni objekti.

- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, poput: trgovina, ugostiteljskih objekata, objekata društvenih djelatnosti;
- objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;

Pretpostavka je da će se u okviru mješovite namjene cca 30 % ukupne BG površine biti namjenjeno poslovanju i to uglavnom u okviru objekata uz ul. Vojisavljevića i objekata na parcelama koje mogu obezbjediti potreban broj parking mjesta za poslovanje, dok su parcele unutar zone pogodnije za stanovanje sa manjim poslovnim sadržajima, uglavnom u prizemnim etažama objekata. U zavisnosti od vrste poslovanja na parceli se može planirati više objekata u okviru definisanih urbanističkih parametara.

- Maksimalna indeks zauzetosti parcele je 0.4
- Maksimalni indeks izgradjenosti parcele je 1.2
- Maksimalna spratnost objekata je P+3.

PLANIRANI OBJEKTI

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u **tabeli**.
 - Maksimalna spratnost objekata data je u tabeli.
 - Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.
 - Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
 - Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
 - Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta
 - Kota prizemlja dozvoljena je do **1,20** m od kote terena.
 - Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne.
 - Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele.

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

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

Prostorno urbanistički parametri:

Površina UP 108 = 815 m²

PLAN					
Max površina prizemlja UKUPNO	Max BRGP površina UKUPNO	Max indeks za ul.	Max indeks izgrad.	Max spratnost	NAMIJENA
326	978	0,40	1,20	P+3	MN

Planirana max. površina prizemlja 326m².

Planirana max. BRGP površina 978m².

Planirana max. spratnost P+3.

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO):

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova

- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne

arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem

- Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižegžbunja u kombinaciji sa perenama.
- **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom **30%** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

UREĐENJE TERENA

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

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

ETAPNOST REALIZACIJE

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

OSTALI USLOVI

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

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

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

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

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

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

INFRASTRUKTURA

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

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

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

Saobraćaj u mirovanju

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

- Stanovanje	(na 1000 m ²)	.....	12 parking mjesta;
- Proizvodnja	(na 1000 m ²)	.....	14 parking mjesta;
- Poslovanje	(na 1000 m ² BRGP)	.....	20 parking mjesta;
- Trgovina	(na 1000 m ²)	.....	40 parking mjesta;
- Hoteli	(na 1000 m ²)	.....	7 parking mjesta;
- Restorani	(na 1000 m ²)	.....	76 parking mjesta;

Normativi su preuzeti iz PUP-a Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici uz sagledavanje mogućnosti prostora.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Potrebe za parkiranjem kod svih novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele, a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno navedenim normativima.

Parkiranje može biti organizovano i u višeetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Unutrašnja visina garaže od poda do donje ivice tavanskih greda, ventilacionih cijevi i elemenata instalisane opreme je 2,20m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Ukoliko se parking mjesto nalazi uz stub, zid ili neki drugi građevinski element potrebno je povećati širinu parking mjesta. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

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

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

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

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

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

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

OBRADILI

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

B. Radović



B. Radović

Arh. Beti Radović, dipl.ing

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

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



17600000485



101-919-32800/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-32800/2025

Datum: 20.06.2025.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/25-2749DJ GLAVNI GRAD PODGORICA, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 8654 - 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 ²	Prihod
5020	10		50 6	18/06/2025	ZANOSIJER	Livada 2. klase DIOBA		241	1.59
								241	1.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0312956805122	KUSTUDIJA RODJ.SEKULIĆ RAJKO MIRJANA LJUBOVIĆ 54 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

17600000485



101-919-32799/2025

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-32799/2025

Datum: 20.06.2025.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/25-2749DJ GLAVNI GRAD PODGORICA, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 8653 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5020	1		50 6	18/06/2025	ZANOSIJER	Livada 2. klase DIOBA		552	3.64
5020	1	1	50 6	18/06/2025	ZANOSIJER	Pomoćna zgrada DIOBA		20	0.00
								572	3.64

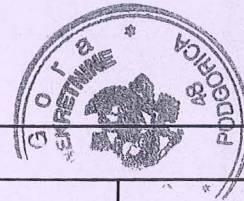
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0308961210229	SEKULIĆ RAJKA GORAN LJUBOVIĆ 54 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
5020/1		101-2-919-4005/1-2025	21.03.2025 08:48	GEOBIRO	ZA OVJERU I UKNJIŽBU ELABORATA KO PG 3 LN 7254 6611 6910 4428 PARC 5020/1 5020/2 5020/6 5023/2
5020/1		101-2-919-16841/1- 2024	03.12.2024 12:28	GEO BIRO	ZA OVJERU ELABORATA I UKNJIŽBU PARCELACIJE PO DUP-U KO PG 3 LN 7254 6611 6910 7485 4426 3603 PARC
5020/1	1	101-2-919-4005/1-2025	21.03.2025 08:48	GEOBIRO	ZA OVJERU I UKNJIŽBU ELABORATA KO PG 3 LN 7254 6611 6910 4428 PARC 5020/1 5020/2 5020/6 5023/2

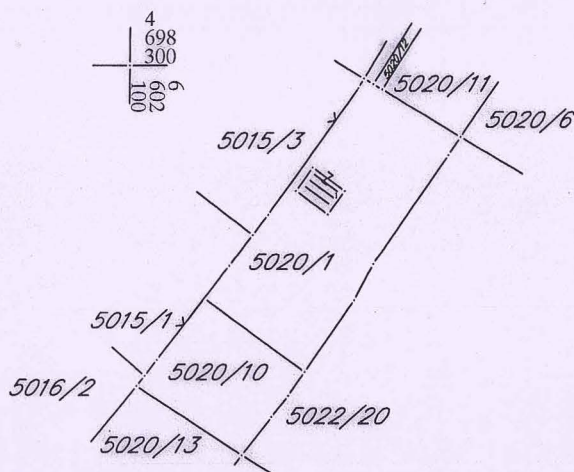
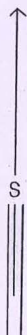
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2749
Datum: 20.06.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 7254,8654
Broj plana: 12,44
Parcele: 5020/10, 5020/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
698
300
602
100

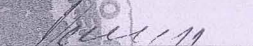
4
698
300
602
200

4
698
200
602
100

4
698
200
602
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

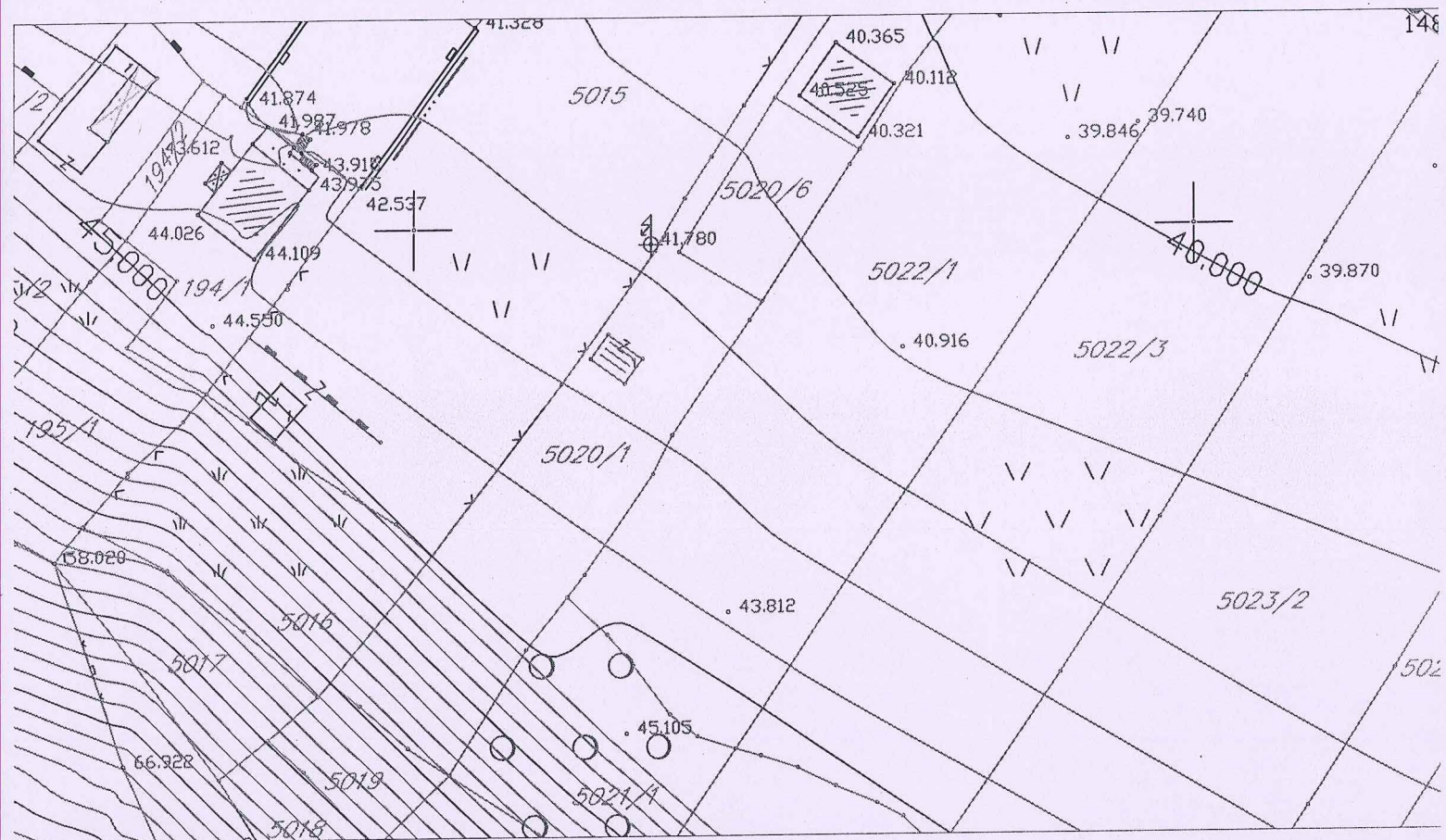
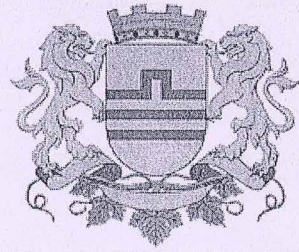
Obradio:





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

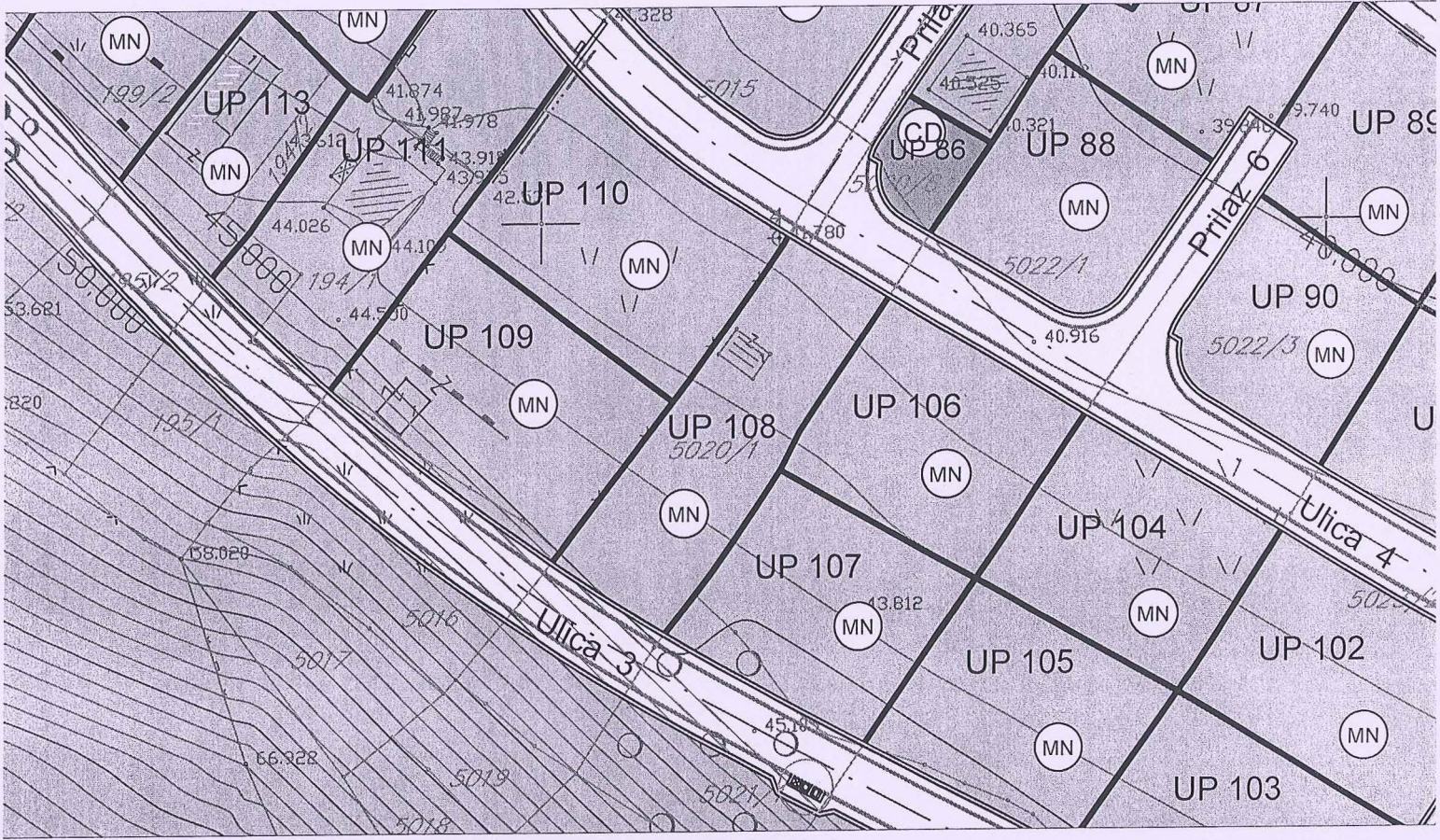
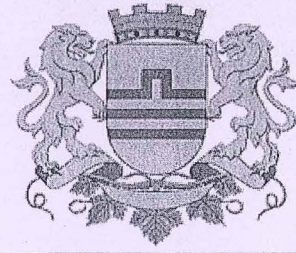
Broj: 08-332/25-1148
Podgorica, 04.07.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

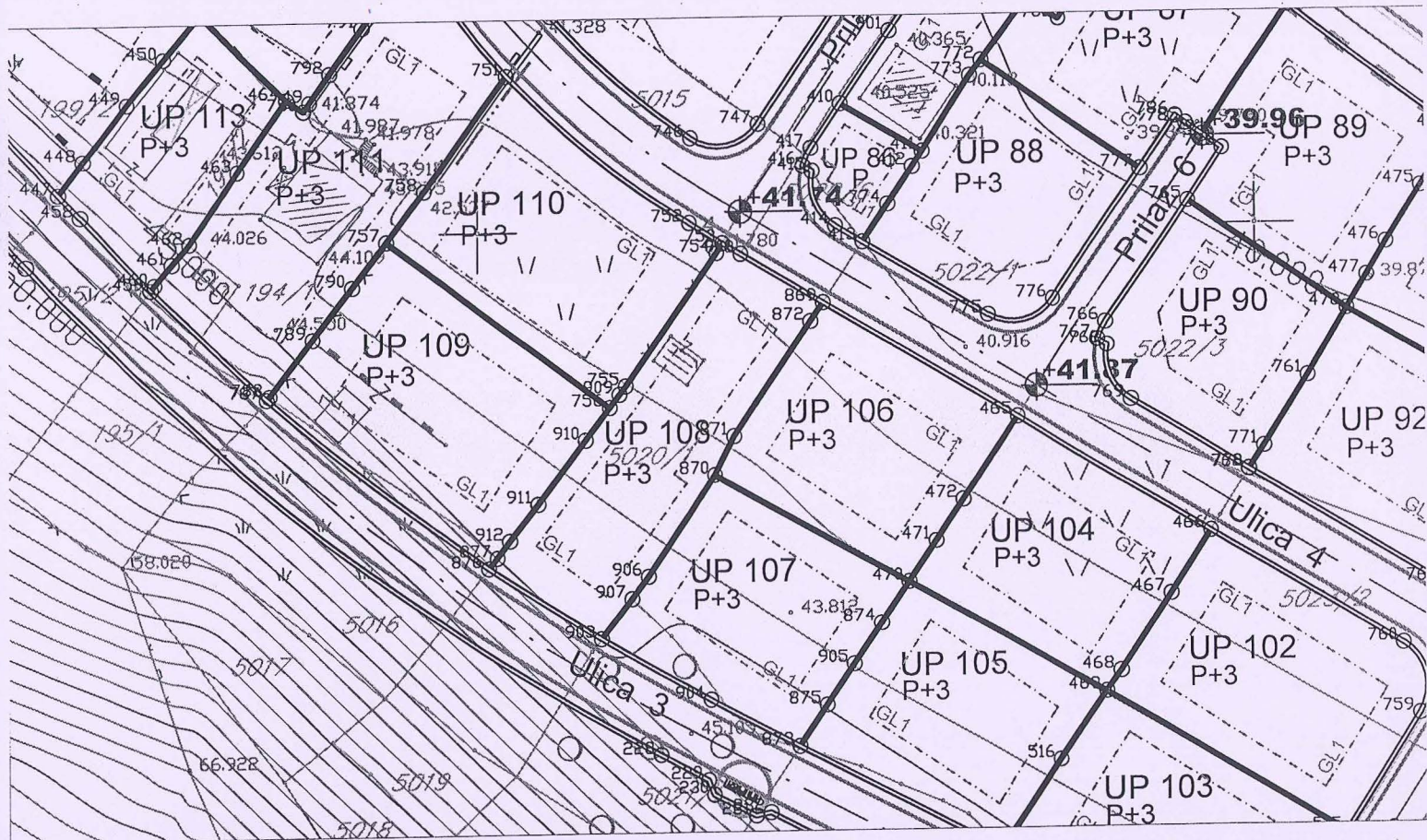
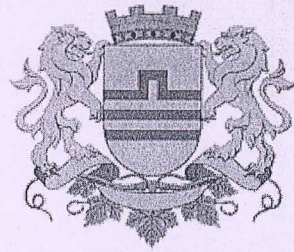
Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 108

01



površine za mješovitu namjenu

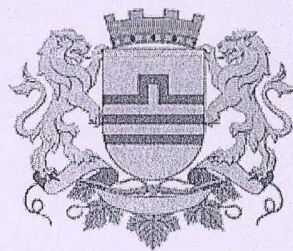
GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina	03
Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici Za urbanističku parcelu 108	



876	6602101.34	4698257.47			
877	6602102.45	4698258.82			
869	6602144.49	4698290.61	903	6602115.66	4698248.34
870	6602130.49	4698268.96	906	6602121.77	4698256.22
871	6602132.97	4698273.79	907	6602119.61	4698253.40
872	6602142.89	4698288.22	908	6602133.95	4698296.88
753	6602131.54	4698298.31	909	6602118.09	4698279.26
754	6602130.81	4698297.07	910	6602113.71	4698273.53
755	6602118.88	4698280.29	911	6602107.63	4698265.58
756	6602116.83	4698277.61	912	6602104.08	4698260.95

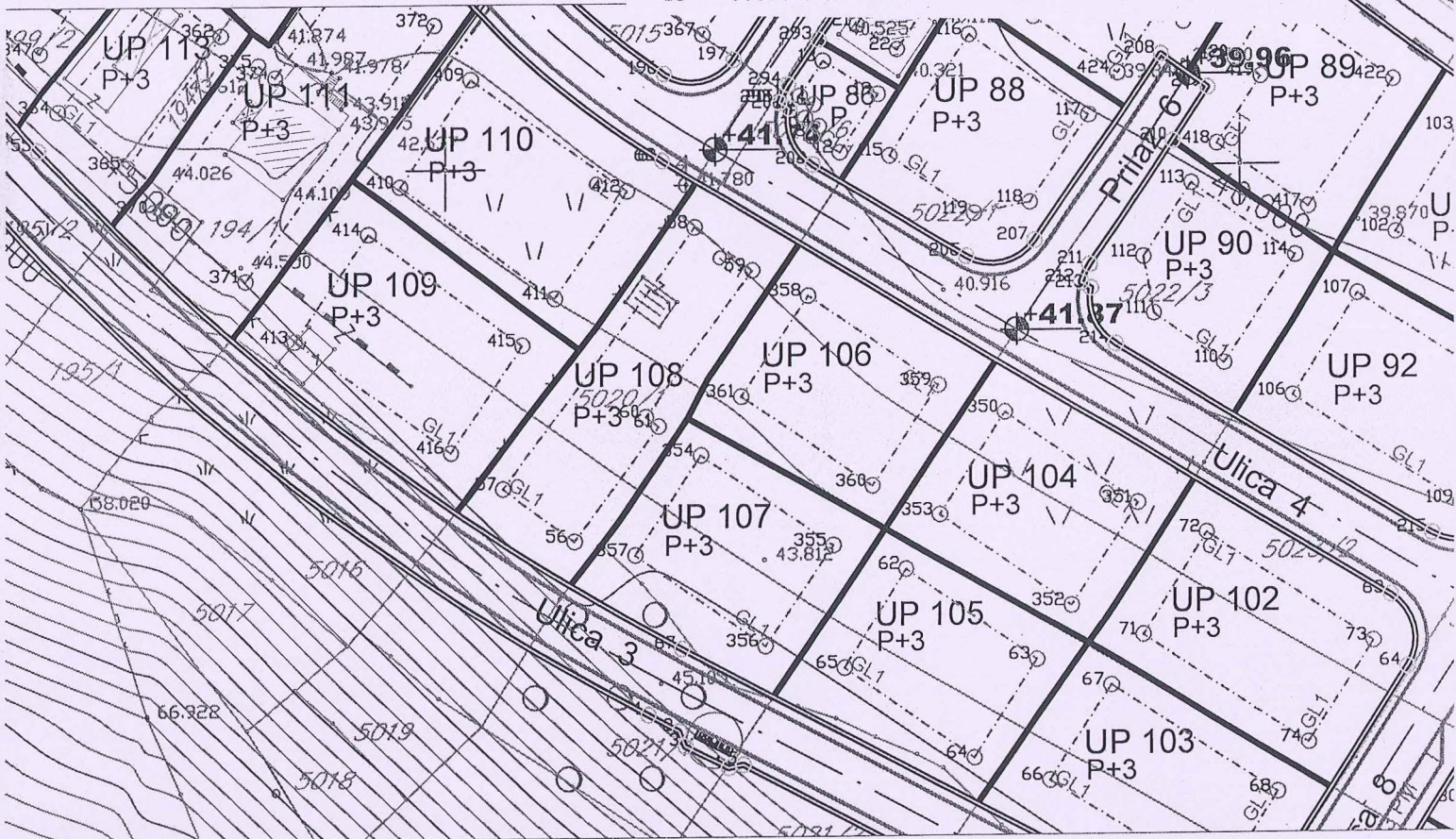
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 108



Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija:

61	6602127.16	4698300.92
62	6602127.16	4698300.92
63	6602218.81	4698246.40
67	6602129.78	4698240.41
55	6602049.09	4698302.75

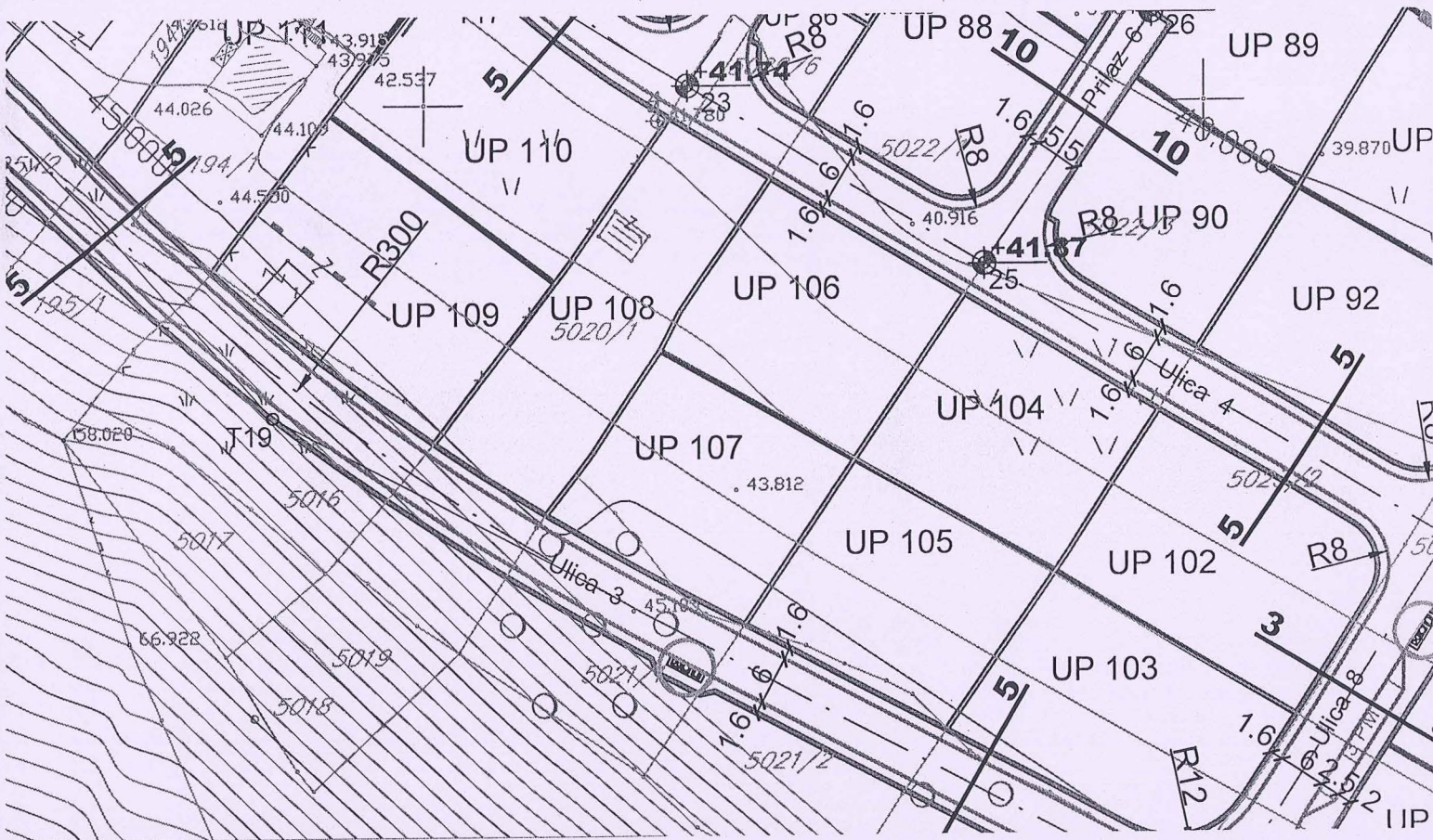
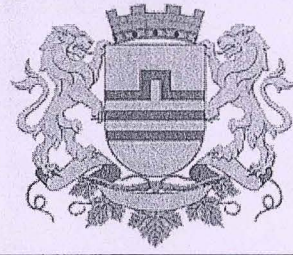


Koordinate prelomnih tačaka gradjevinskih linija:

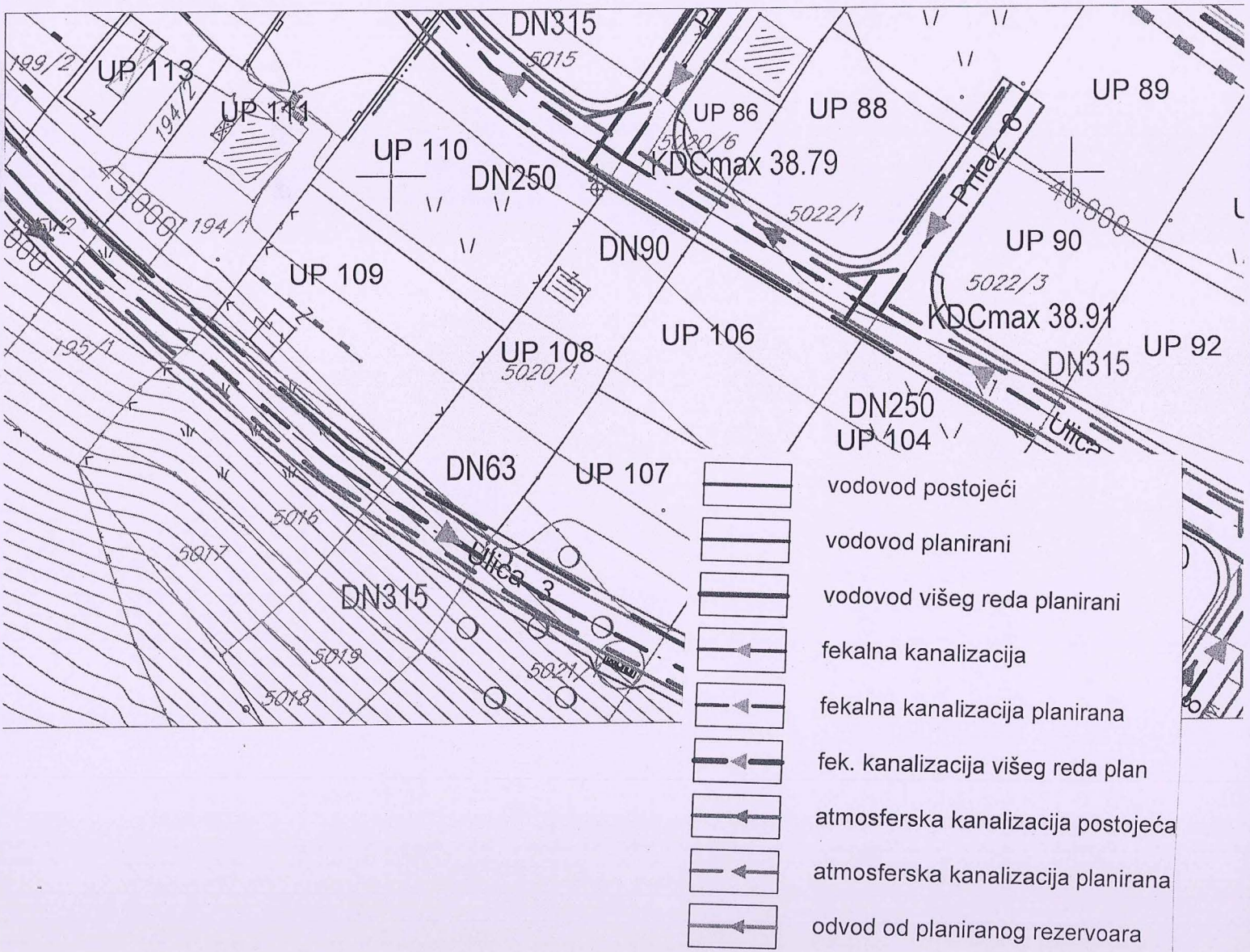
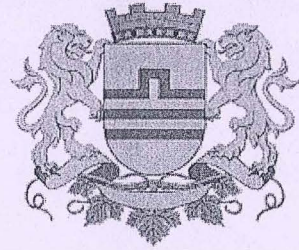
56	6602116.22	4698253.80
57	6602107.38	4698260.35
58	6602131.33	4698292.62
59	6602138.56	4698287.26
60	6602125.14	4698269.18
61	6602126.75	4698267.98

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama gradjevinskih i regulacionih linija

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 108



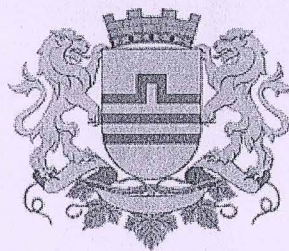
GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja	
Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici Za urbanističku parcelu 108	06











Izvod iz DUP-a »Dajbabska gorak« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 108

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

Broj: 08-332/25-1148
Podgorica, 04.07.2025.godine



LEGENDA

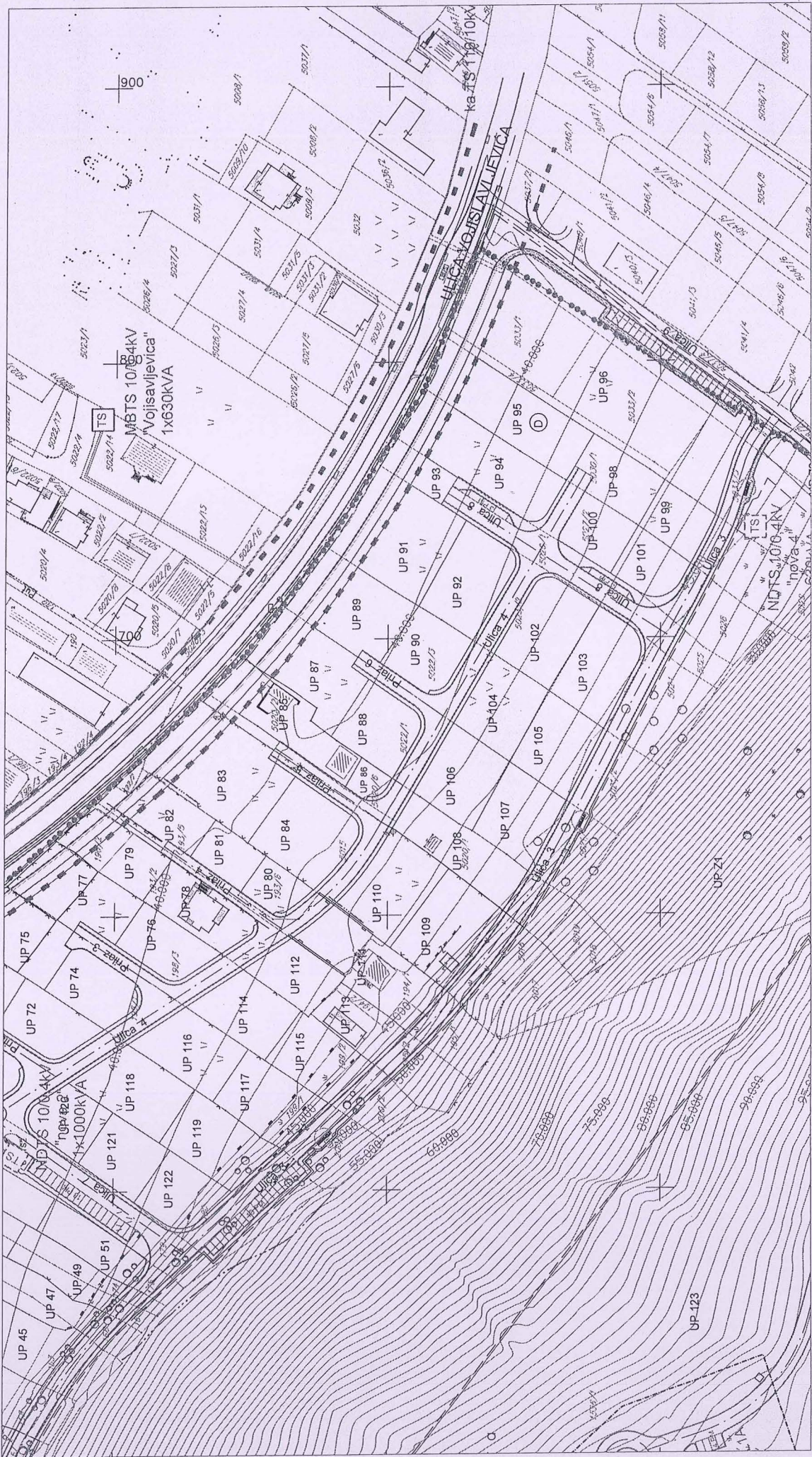
-  granica zahvata
-  postojeća trafostanica TS 10/0,4kV
-  planirana trafostanica NDTS 10/0,4kV
-  postojeći 10kV vod
-  postojeći DV 10kV koji se ukida
-  planirani 10kV vod
-  granice i oznake traforeona
-  trotoari

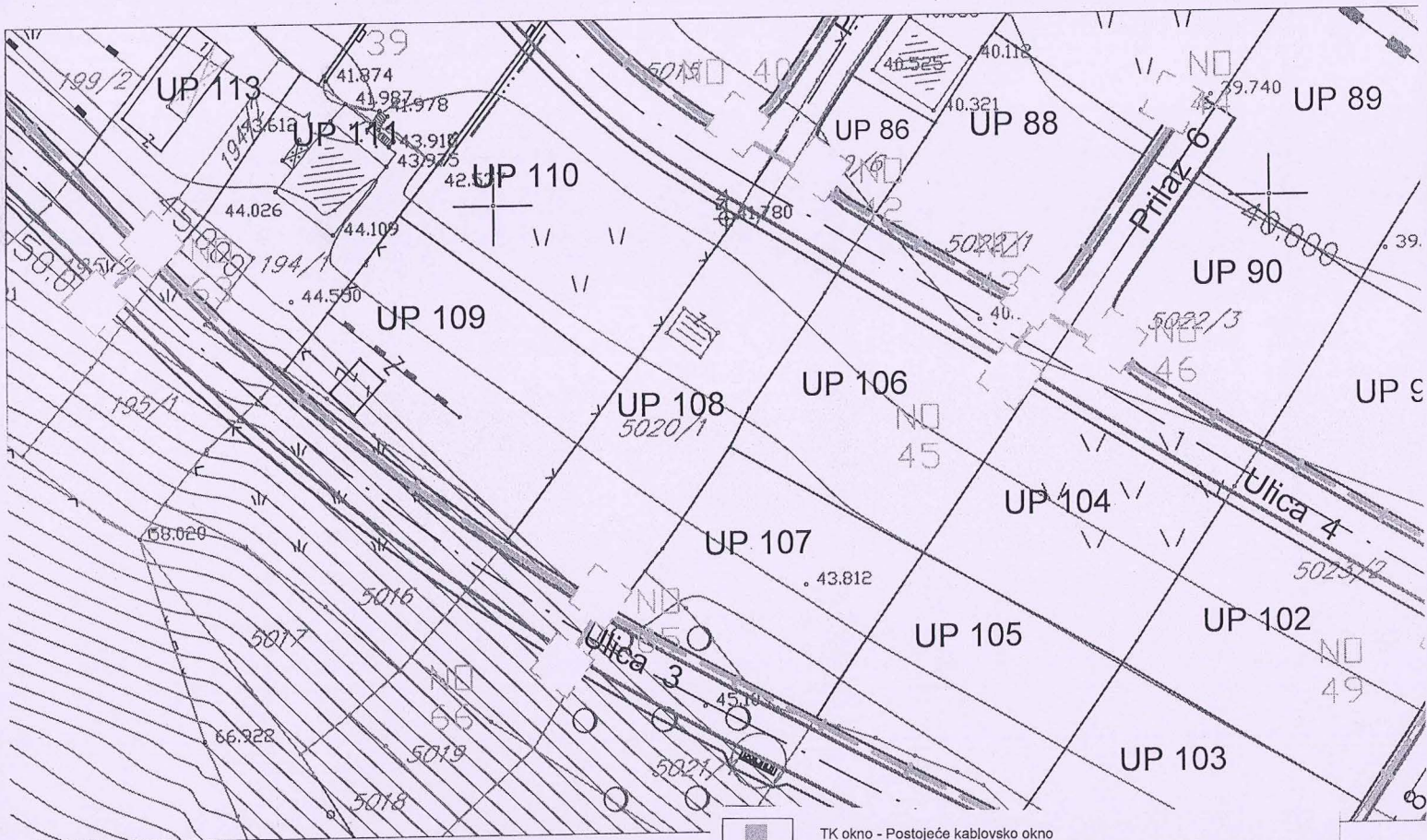
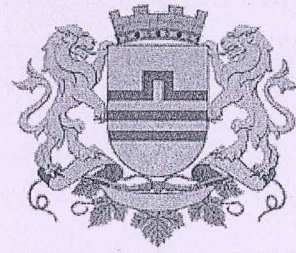
Površina zahvata 193.37 ha







GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 108

08

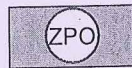
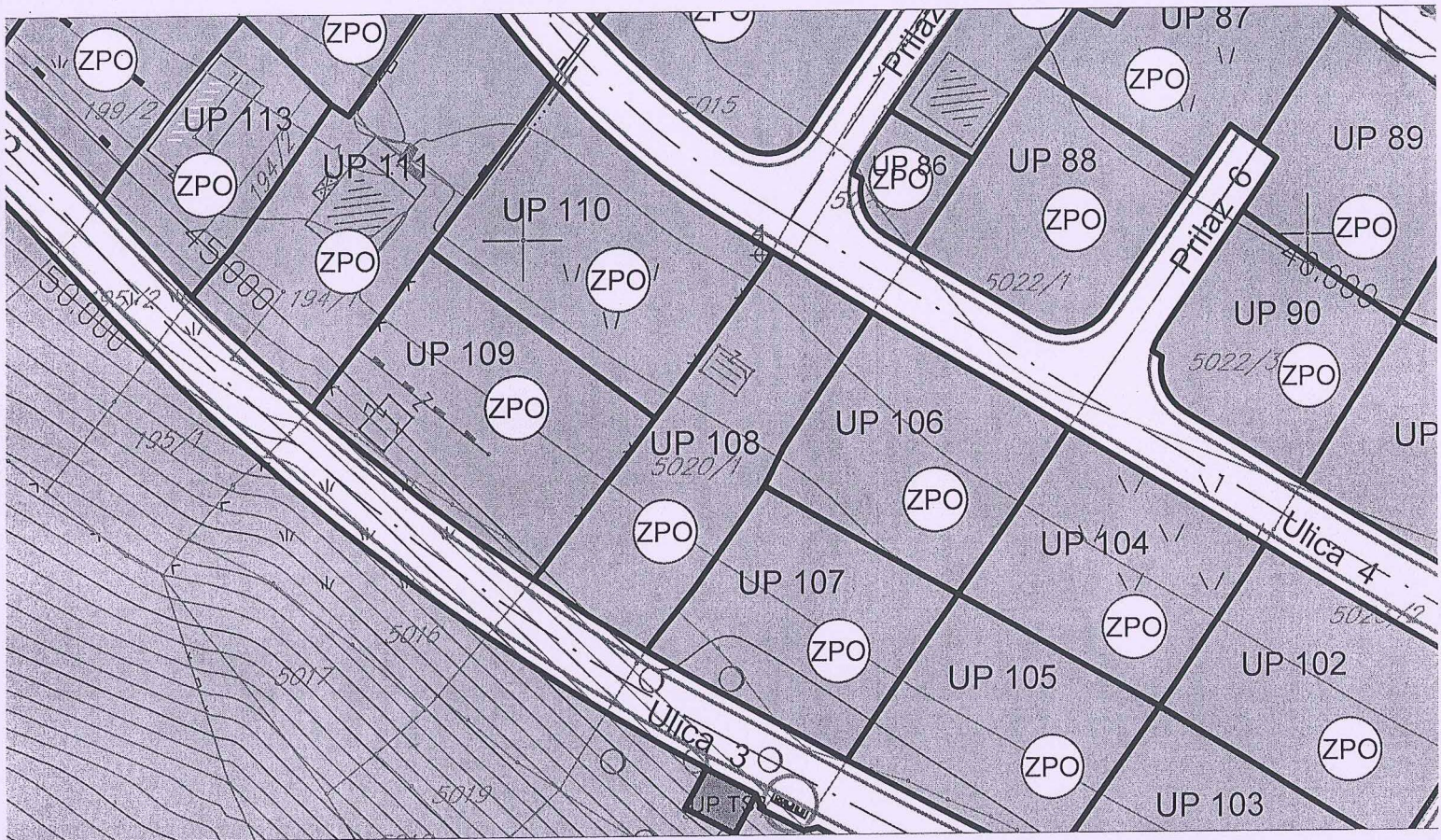
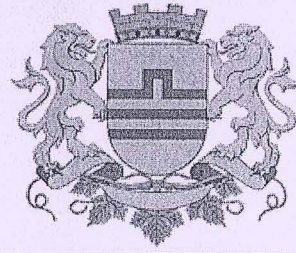




-  TK okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
-  TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
-  Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1, ..., NO 83
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110 mm
-  Planirani TK podzemni vod višeg reda - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110 mm i optičkim kablovima

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 108



Zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 108

10



smartstudio d.o.o. Podgorica
Društvo sa ograničenom odgovornošću
Adresa: Vojislavljevića bb, Podgorica
E – mail: info@smartstudio.me
Tel: +382 68 051 369

PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – KOLEKTIVNO STAMBENI OBJEKAT
na K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u
Podgorici

Podgorica, Februar, 2026. Godine

1. UVOD

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

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/25-1148 od 27.06.2025. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.

Objekat je planiran na K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici. Na predmetnoj parceli je planom predviđena površina za mješovite namjene.

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova i uskladjena 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 na površini za mješovite namjene, dok je objekat potrebno planirati kao stambeni.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (Idejno rješenje) i obezbjeđivanje dokumentacije neophodne za dobijanje građevinske dozvole.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je stambeni objekat, planirane spratnosti Su + P + 3, na K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici.

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 izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta i Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023).

3.1. Opšti podaci o objektu

Novi objekat projektovati na način da bude u skladu sa svim parametrima i ograničenjima navedenim u urbanističko-tehničkim uslovima a koji se tiču koeficijenata 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. Objekat treba da bude spratnosti Su + P + 3. Objekat treba da ima kosi viševodni krov. Projektom obezbjediti zahtjevani broj parking mjesta, na predmetnoj parceli, sa kolskom i pješačkom stazom.

3.2. Lokacija

Predmetna parcela je relativno pravougaonog oblika, sa pravcem prostiranja sjeveroistok - jugozapad. Pristup lokaciji je sa planom predviđene saobraćajnice sa sjeveroistočne strane predmetne parcele, odakle su planirani i pješački i kolski pristupi. Sa jugozapadne strane je takođe planom predviđena još jedna saobraćajnica, a sa preostale dvije strane se nalaze parcele na kojima su izgrađeni objekti. Teren predmetne parcele je u nagibu. Objekat pozicionirati na parceli u skladu sa mogućnostima i uslovima terena. Parkiranje vozila predvidjeti na predmetnoj parceli kao nadzemni parking sa pristupnom saobraćajnicom i pješačkim stazama, posebnu pažnju posvetiti pristupu licima sa smanjenom pokretljivošću i licima sa invaliditetom.

3.3. Namjena

Objekat projektovati kao stambeni objekat.

3.4. Kapacitet i urbanistički parametri

Ukupna površina urbanističke parcele iznosi ukupno 815 m². Objekat je potrebno projektovati u okviru četiri nadzemne i jedne podzemnom etaže, spratnosti Su + P + 3, maksimalne svijetle visine etaže u suterenu 2.54 m. Na prizemlju je potrebno projektovati stambeni dio izdignut od kote trotoara, sa svijetlom visinom od 2.80 m, dok su svijetle visine ostalih etaža takođe 2.80 m.

Na parceli je dozvoljena izgradnja objekta sa indeksom izgrađenosti od 1.20, odnosno bruto razvijene građevinske površine od maksimalno 978 m². Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti za parcelu iznosi 0.40 odnosno 326 m².

Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophono obezbijediti parkiranje u vidu minimalno 10 parking mjesta.

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 kosi viševodni krov sa krovnim pokrivačem - lim.

Fasadu raditi kao kontaktnu sa termoizolacijom na principu "demit" fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u boji RAL 9002 – "Grey White", dok je potrebno predvidjeti i horizontalne razdjelnice između spratova u boji RAL 7004 – "Signal Grey". Takođe je potrebno predvidjeti i soklu od kulira.

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 PVC profila sa termoprekidom, u boji RAL 9010 – "Pure White" i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4mm.

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 investitorom 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 saraduje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rješenja.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023), 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 prilogima dokumentacije predate u analognoj formi.

U Podgorici, Februar, 2026. godine

"QBIK" d.o.o. Podgorica

Izvršni direktor, Balša Čavlovič



TEHNIČKI OPIS

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Pregled propisanih i ostvarenih parametara:

URBANISTIČKI PARAMETRI	UT USLOVI UP 108	OSTVARENO
Površina UP	815 m ²	815 m ²
Dozvoljena BRGP (nadzemno)	978 m ²	977.74 m ²
Spratnost	P + 3	Su + P + 3
Indeks zauzetosti	0.40	0.35
Zauzetost	326 m ²	289.42 m ²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
Broj PM	12 PM / 1000 m ² stanovanja = 10 PM	15 PM
Zelenilo	30% (244.50 m ²)	30.14 % (245.66 m ²)

Predmet idejnog rješenja je stambeni objekat, namjena površine je mješovita namjena. i isto je urađeno za potrebe dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

Lokacija objekta je K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici.

Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 815 m², a projektovana bruto površina nadzemnog djela objekta iznosi 977.74m².

Idejno rješenje je urađeno na osnovu i u saglasnosti sa:

1. Urbanističko tehničkim uslovima, broj 08-332/25-1148 od 27.06.2025. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.
2. 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 K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici. Prema planskom dokumentu, na predmetnoj lokaciji je predviđena površina mješovite namjene.

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

Predmetna parcela je relativno pravougaonog oblika, sa pravcem prostiranja sjeveroistok - jugozapad. Pristup lokaciji je sa planom predviđene saobraćajnice sa sjeveroistočne strane predmetne parcele, odakle su planirani i pješački i kolski pristupi. Sa jugozapadne strane je takođe planom predviđena još jedna saobraćajnica, a sa preostale dvije strane se nalaze parcele na kojima su izgrađeni objekti. Teren predmetne parcele je u nagibu. Objekat je pozicioniran na parceli u skladu sa mogućnostima i uslovima terena. Parkiranje vozila je predviđeno na predmetnoj parceli kao nadzemni parking sa pristupnom saobraćajnicom i pješačkim stazama.

Kao referentna vrijednost za nadmorsku visinu gotovog poda prizemlja (+0. 10) uzeta je kota +43.50 mnv.

Planirani objekat je projektovan kao slobodnostojeći i u cjelosti postavljen u okviru granica parcele i u skladu sa građevinskom linijom koja je data u UT uslovima. Prema susjednim parcelama, građevinska linija je na udaljenosti od cca 3 m (sa sjeverozapadne i jugoistočne strane), dok je prema planiranoj saobraćajnici ka sjeveroistočnoj strani odnosno regulacionoj liniji na udaljenosti od cca 5.5 m, a prema drugoj planiranoj saobraćajnici sa jugozapadne strane predmetne parcele je na udaljenosti od cca 5 m. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom i kolskom stazom sa parking mjestima od ukupno 15 parking mjesta, kao i vertikalno podizna rampa za lakši pristup licima sa smanjenom pokretljivošću. 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 definisana je površina za mješovite namjene.

Pregled neto i bruto površina po etažama.

ETAŽA	NETO m ²	BRUTO m ²
SUTEREN	209.81	243.07
PRIZEMLJE	207.50	244.54
PRVI SPRAT	210.70	244.40
DRUGI SPRAT	210.70	244.40
TREĆI SPRAT	210.70	244.40
UKUPNO (koja ulazi u BRGP)	839.60	977.74

Napomena: Bruto i neto površine suterena ne ulaze u ukupan obračun.

U granicama uslovljenosti konteksta, ograničenja i parametara definisanih planskim dokumentom kao i projektnog zadatka investitora proistekla je jedna elegantna moderna stambena zgrada. U pitanju je pravougaona forma sa istaknutim horizontalama u vidu promjene u boji, čime pravi zanimljivu kontrastnu dinamiku po fasadi. Fasada je kontaktna sa termoizolacijom na principu "demit" fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u bojama RAL 9002 – "Grey White" za većinski dio fasade, dok su horizontalne razdjelnice između spratova u boji RAL 7004 – "Signal Grey". Takođe, prizemlje je predviđeno kao izdignuto u odnosu na postojeći teren u vidu sokle od kulira.



Fotografija 3 – 3d prikaz izgleda objekta



Fotografija 4 – 3d prikaz izgleda objekta



Fotografija 5 – 3d prikaz izgleda objekta na predmetnoj parceli



Fotografija 6 – 3d prikaz izgleda objekta na predmetnoj parceli

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

3.1. Suteran -2.70 (+40.70).

U suteranu se nalaze prostorija za higijenu, ostava za bicikla, kao i tehničke prostorije.

Naziv	P m ²
Hodnik	9.10
Higijena	2.47
Ostava za bicikla	8.32
Lift	2.56
Tehnička prostorija	62.13
Tehnička prostorija	62.19
Tehnička prostorija	63.04
	209.81

-1 SUTERAN – UKUPNO NETO	209.81
-1 SUTERAN – UKUPNO BRUTO	243.07

3.2. Prizemna etaža ±0.10 (+43.50).

U prizmenoj etaži se nalaze zajedničke prostorije, kao i tri stambene jedinice od kojih su dva jednosobna i jedan jednoipodobni stan.

Naziv	P m ²
Vjetrobran	8.58
Hodnik	9.10
Stepenice	9.36
Lift	2.56
01 Jednosoban stan	60.52
02 Jednosoban stan	58.65
03 Jednosoban stan	58.73
	207.50

0 PRIZEMLJE – UKUPNO NETO	207.50
0 PRIZEMLJE – UKUPNO BRUTO	244.54

3.3. Prvi sprat +3.16 (+46.56).

Na prvom spratu se nalaze zajedničke prostorije, kao i četiri stambene jedinice od kojih je jedna garsonjera i tri jednosobna stana.

Naziv	P m ²
Hodnik	7.93
Stepenice	9.36
Lift	2.56
04 Jednosoban stan	56.14
05 Garsonjera	27.43
06 Jednosoban stan	48.63
07 Jednosoban stan	58.65
	210.70

1 PRVI SPRAT – UKUPNO NETO	210.70
1 PRVI SPRAT – UKUPNO BRUTO	244.40

3.4. Drugi sprat +6.22 (+49.62).

Na drugom spratu se nalaze zajedničke prostorije, kao i četiri stambene jedinice od kojih je jedna garsonjera i tri jednosobna stana.

Naziv	P m ²
Hodnik	7.93
Stepenice	9.36
Lift	2.56
08 Jednosoban stan	56.14
09 Garsonjera	27.43
10 Jednosoban stan	48.63
11 Jednosoban stan	58.65
	210.70

2 DRUGI SPRAT – UKUPNO NETO	210.70
2 DRUGI SPRAT – UKUPNO BRUTO	244.40

3.5. Treći sprat +9.28 (+52.68).

Na trećem spratu se nalaze zajedničke prostorije, kao i četiri stambene jedinice od kojih je jedna garsonjera i tri jednosobna stana.

Naziv	P m ²
Hodnik	7.93
Stepenice	9.36
Lift	2.56
12 Jednosoban stan	56.14
13 Garsonjera	27.43
14 Jednosoban stan	48.63
15 Jednosoban stan	58.65
	210.70

3 TREĆI SPRAT – UKUPNO NETO	210.70
3 TREĆI SPRAT – UKUPNO BRUTO	244.40

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 zaštitna hidroizolacionog sloja XPS tablama i čepastom folijom.

Fasadna bravarija

Fasadni otvori su projektovani u sistemu od PVC profila sa termo prekidom, Feal Termo 65 sa nadgradnom roletnom u boji bravarije opremljenom motorom na taster. Profili su ravnih linija plastificirani u boju RAL 9010 – “Pure White”, sa debljinom plastifikacije 70-100 mikrona. Vrata su opremljena kvalitetnim okovom za otvaranje po katalogskim 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” fasde. Na pripremljene fasadne zidove se prvo nanosi sloj kontakt betona. Nakon toga se na lijepku postavlja stiropor debljine 5cm, preko kojeg se radi mrežica u dva sloja lijepka. Nakon toga se nanosi sloj parmjera preko kojeg se radi završni sloj fasade – dekorativni malter – bavalit, u boji RAL 9002 – “Grey White” za većinski dio fasade, dok su horizontalne razdjelnice između spratova u boji RAL 7004 – “Signal Grey”. Takođe, prizemlje je predviđeno kao izdignuto u odnosu na postojeći teren u vidu sokle od kulira.

Krov

Krov objekta je projektovan kao kosi, sa drvenom potkonstrukcijom, nagiba 17°, sa krovnim pokrivačem – lim.

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.

Preko ploče prizemlja se postavlja EPS – stiropor 3cm. Na međuspratnim tavanicama tipskih etaža se postavlja termosilent 2x1cm. Preko ploče iznad drugog sprata se postavlja XPS – stirodur debljine 10cm.

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 i toaletu je planiran spuštenu gipskartonski plafon, sa gletovanjem i bojenjem odgovarajućim premazom za enterijer.

Unutrašnja stolarija

Ulazna vrata u stanove 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 pokriveni 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 pokrivenim 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.

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.

Srdan Pavićević, spec.sci.arh.



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



LEGENDA	
	Parcelne granice
	Zgrada lice mjesta
	Betonski plato
	Betonska ograda
	Betonsko-žičana ograda
	Linija terena
	Drvo
	El. bet. stub
	Zgrada lice mjesta
	Operativni poligon
	Znak pripadnosti
	Oznaka kat. parcele

Koordinate tačaka operativnog poligona			
Br. tačke	Y [m]	X [m]	H [m]
P1	6602145.533	4698279.233	41.637
P2	6602123.410	4698255.726	42.464

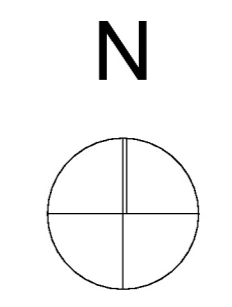
Operativni poligon (Y i X) je izvršen GPS-om, a parametri su korišćeni po MONTEPOS-VPPS.

Licenca broj: 01-012/25-3449/2
 Studentska ulica, Profesorska zgrada
 Lamela III, VII/58
 d.o.o. Podgorica

Geodetska podloga katastarskih parcela broj 5020 i 5021
 R=1:250
 S.O. Podgorica, K.O. Podgorica III

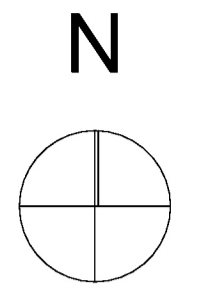
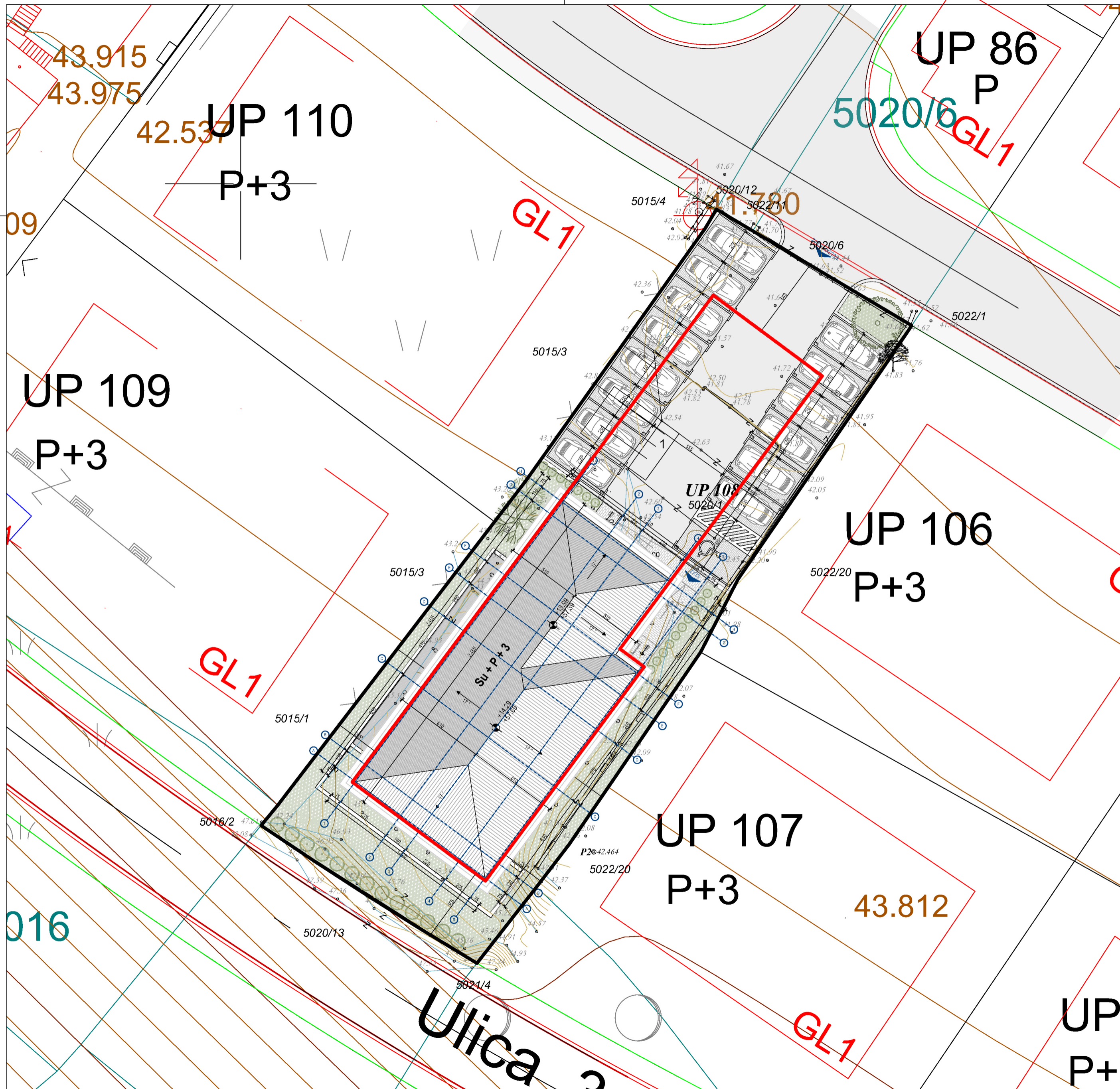
Odgovorni projektant za geodeziju: mr Bošković Duško Br.Licence: 02-2415/5-19	
Saradnik u izradi: Crvenica Petar, geod. tehn. Br.Licence: 02-7255/1-17	

Septembar, 2025. godine



	Granica urbanističke parcele		T1 Tačka regulacije objekta
	Gravevinska linija		1 Tačka regulacije parcele
	Broj urbanističke parcele		A Tačke gravevinske linije
	Broj katastarske parcele		Su+P+3 Spratnost objekta
	Visinska kota gotovog poda		
	Apsolutna kota		
	Sijunak		Asfalt
	Drvo		Popločanje
			Lim
			Tlo - trava
			Trava

	PROJEKTANT:	"smartstudio", d.o.o.	INVESTITOR:	"QBIK" d.o.o.
		Podgorica, Crna Gora		Podgorica, Crna Gora
Objekat:	Kolektivno stambeni objekat		Lokacija:	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:		Srdan Pavičević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant:		Srdan Pavičević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant:	Srdan Pavičević, spec. sci.		Razmjera:	1:500
Saradnici:		Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog:	Šira situacija
Datum izrade:		Februar, 2026. godine	Br. priloga:	4
			Br. strane:	



UKUPNA NETO POVRŠINA (kcja ulazi u obračun BRGP)	839.60 m ²	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (kcja ulazi u obračun BRGP)	977.74 m ²	
Urbanistički parametri		
	Planom predviđeni parametri	Projektom ostvareni parametri
	UP 108	OSTAVRENO
Površina urbanističke parcele	815 m ²	815 m ²
Spratnost	P + 3	Su + P + 3
Indeks zauzetosti	0.40	0.35
Zauzetost [m ²]	326 m ²	289.42 m ²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
Izgrađenost [m ²]	978 m ²	977.74 m ²
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m ² = 10 PM	15 PM
Minimalna zelena površina	30 % (244.50 m ²)	30.14 % (245.66 m ²)

	Granica urbanističke parcele		Tačka regulacije objekta
	Građevinska linija		Tačka regulacije parcele
	Broj urbanističke parcele		Tačke građevinske linije
	Broj katastarske parcele		Spratnost objekta
	Visinska kota gotovog poda		
	Apsolutna kota		
	Šljunak		Asfalt
	Drvo		Popločanje
			Lim
			Tlo - trava
			Trava

"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	"QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	Objekat:	Kolektivno stambeni objekat	
Autor projekta:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Lokacija:	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Vodeći projektant:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant:	Srdan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnici:	<i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Irina Kusovac</i> Irina Kusovac, spec. sci. <i>Milica Stanković</i> Milica Stanković, spec. sci. <i>Branko Marinković</i> Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Razmjera:	1:200
Datum izrade:	Februar, 2026. godine	Prilog:	Uža situacija Br. priloga: 5 Br. strane:
Datum revizije:			

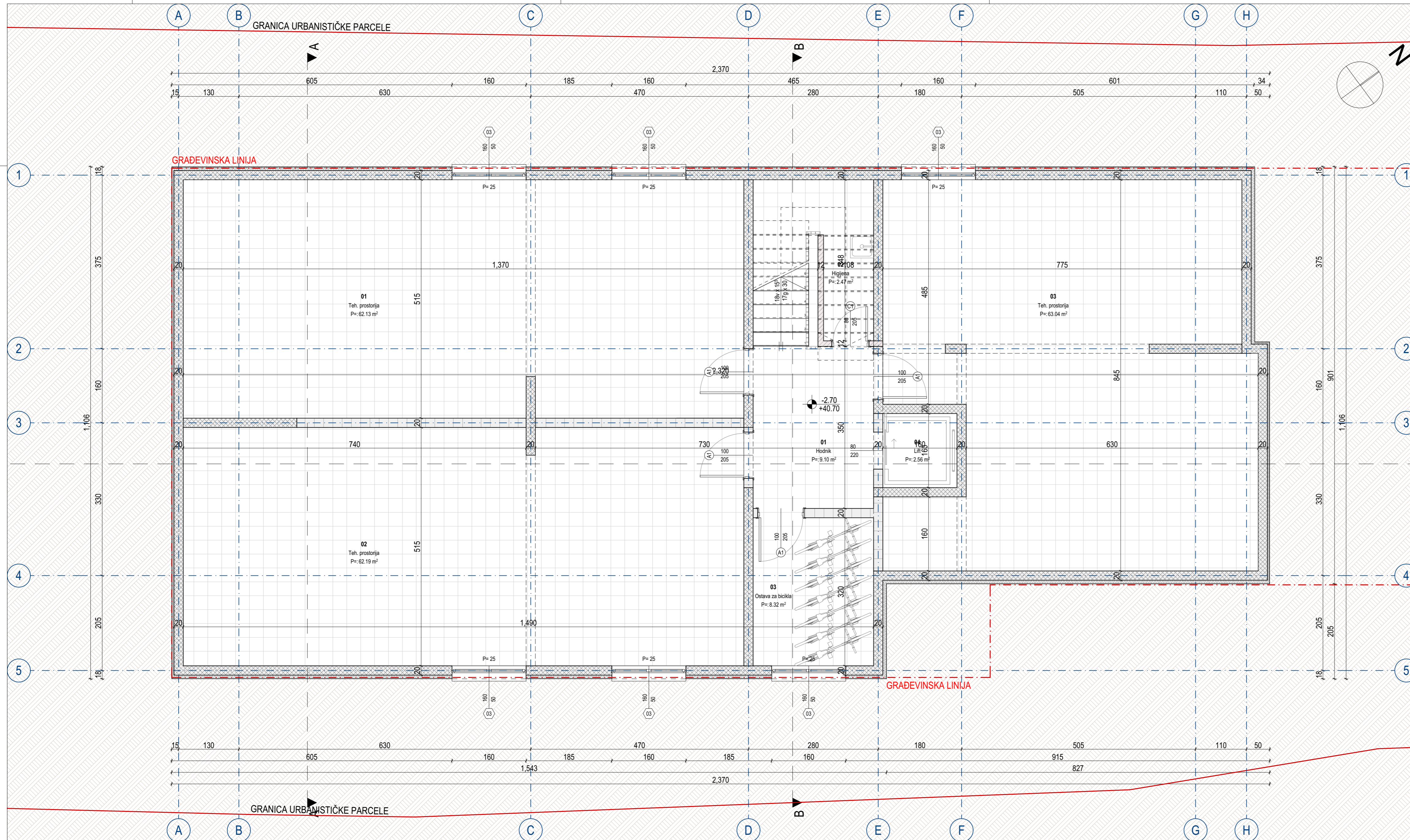



TABELA NETO - SUTEREN						
Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m ²]	Obim [m]	pod	zid	plafon
Tehničke prostorije						
01	Teh. prostorija	62.13	36.30	keramika	poludisperzija	poludisperzija
02	Teh. prostorija	62.19	35.70	keramika	poludisperzija	poludisperzija
03	Teh. prostorija	63.04	42.00	keramika	poludisperzija	poludisperzija
		187.36 m²				
Zajedničke prostorije						
01	Hodnik	9.10	12.20	keramika	poludisperzija	poludisperzija
02	Higijena	2.47	6.74	keramika	poludisperzija	poludisperzija
03	Ostava za bicikla	8.32	11.60	keramika	poludisperzija	poludisperzija
04	Lift	2.56	6.40	/	/	/
		22.45 m²				
		209.81 m²				
NETO POVRŠINA SUTERENA						209.81 m ²
BRUTO POVRŠINA SUTERENA						243.07 m ²
Legenda oznaka						
±0.00 51.21	Visinska kota gotovog poda	FZ	Fasadni zid	○	Fekalna kanalizacija	
01	Oznaka prostorije	UZ	Unutrašnji zid	⊠	Vertikalni oluci	
180 220+20 100 220	Oznaka spojašnje bravarije	PNT	Pod na tlu	—	Granica urbanističke parcele	
100 220	Oznaka unutrašnje stolarije	MK	Međuspratna konstrukcija	—	Gravevinska linija	
1°	Pad / nagib	OG	Ograda			
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						
Amirani beton	Podložni beton	Čiter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna	Termoizolacija XPS (stirodur)	
Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo	Parket	
Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen		
 PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora						
INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora						
Objekat: Kolektivno stambeni objekat						
Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, U.P 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici						
Autor projekta: Srđan Pavičević, spec. sci.						
Vodeći projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.						
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE						
Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.						
Dio tehničke dokumentacije: PROJEKT ARHITEKTURE OBJEKTA						
Razmjera: 1:50						
Saradnici: Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.						
Prilog: Osnova suterena						
Br. priloga: 6						
Br. strane:						
Datum izrade:						
Datum revizije:						
Februar, 2026. godine						

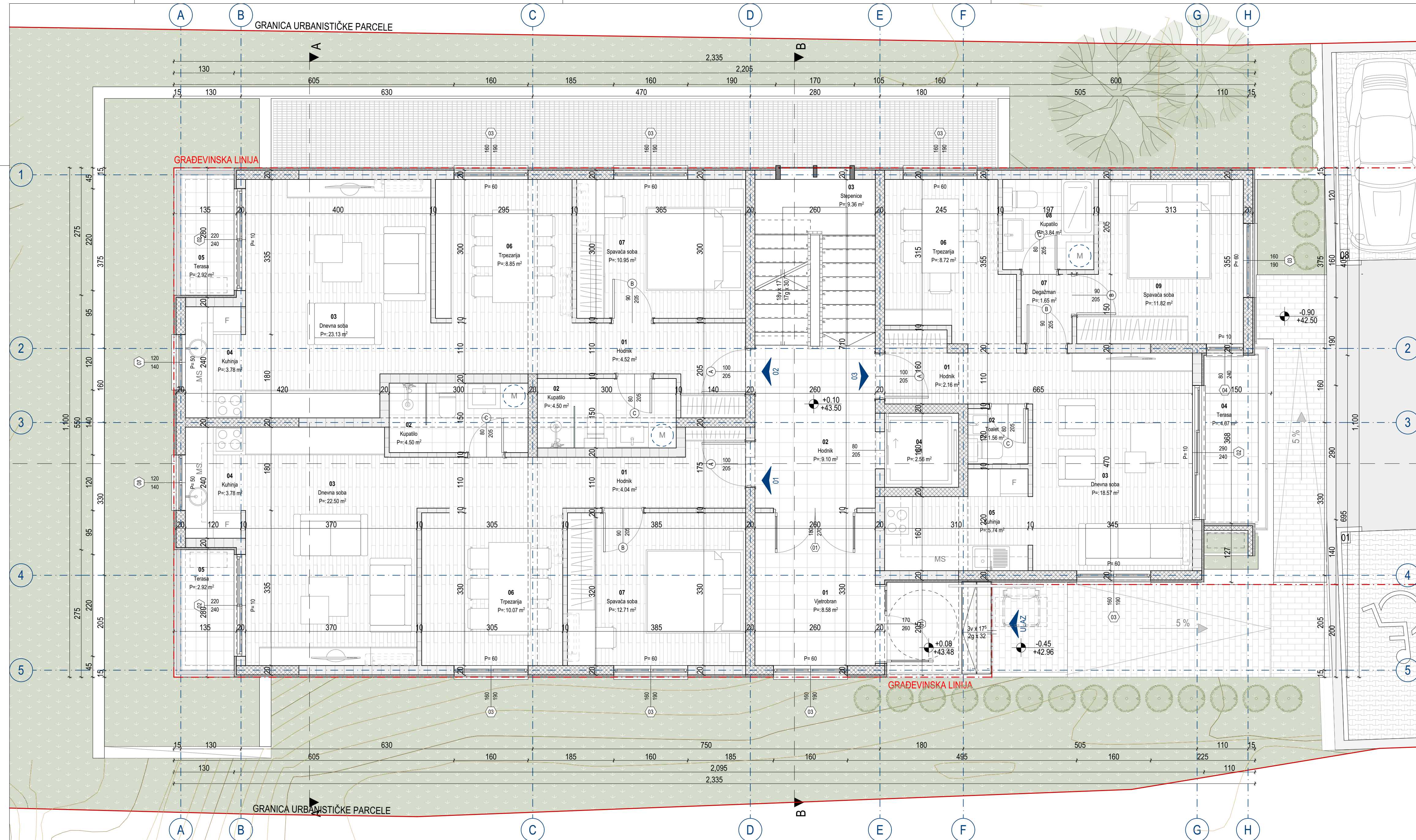
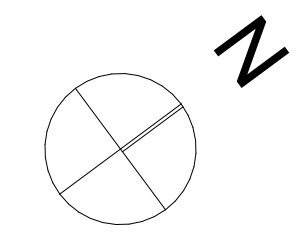


TABELA NETO - PRIZEMLJE

Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m ²]	Obim [m]	pod	zid	plafon
01. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.04	9.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	22.50	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Trpezarija	10.07	12.70	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Spavaća soba	12.71	14.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		60.52 m²				
02. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.52	9.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	23.13	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Trpezarija	8.85	11.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Spavaća soba	10.95	13.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		58.65 m²				
03. Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.16	5.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Toalet	1.56	5.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	18.57	20.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Terasa	4.67	10.08	keramika	bavalit	fasadex
05	Kuhinja	5.74	10.60	parket	keramika	poludisperzija
06	Trpezarija	8.72	12.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Degažman	1.65	5.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
08	Kupatilo	3.84	7.84	keramika	keramika	spušteni plafon
09	Spavaća soba	11.82	14.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		58.73 m²				
Zajedničke prostorije						
01	Vjetrobran	8.58	11.80	keramika	poludisperzija	poludisperzija
02	Hodnik	9.10	12.20	keramika	poludisperzija	poludisperzija
03	Stepenice	9.36	12.40	keramika	poludisperzija	poludisperzija
04	Lift	2.56	6.40	/	/	/
		29.60 m²				
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA						207.50 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA						244.54 m²



Legenda oznaka

	Visinska kota gotovog poda		FZ Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota		UN Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
	Oznaka prostorije		PNT Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
	Oznaka spoljašnje bravarje		MK Međuspratna konstrukcija		Gravevinska 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 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		Giber blok		Cementni estrih		Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodru)
	Standardna GK ploča		Vlagopotporna GK ploča		Hydroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupatilo		Parquet
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	"QBİK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		
Objekat:	Kolektivno stambeni objekat	Lokacija:	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zaljatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant:	Srdan Pavićević, spec. sci.	Razmjera:	1:50
Saradnici:	<i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Irina Kusovac</i> Irina Kusovac, spec. sci. <i>Milica Stanković</i> Milica Stanković, spec. sci. <i>Branko Marinković</i> Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog:	Osnova prizemlja
Datum izrade:	Februar, 2026. godine	Br. priloga:	7
		Br. strane:	
Datum revizije:			

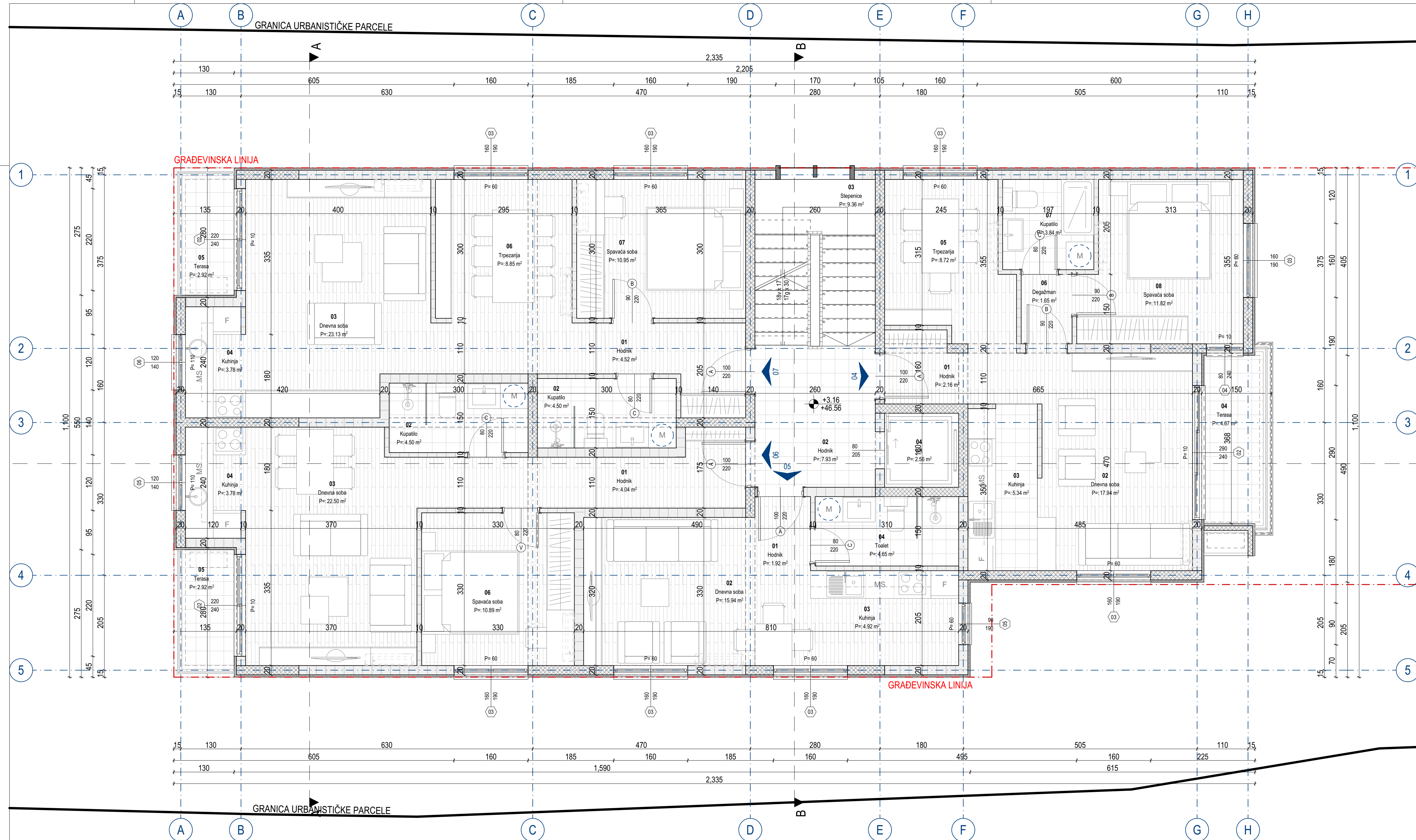
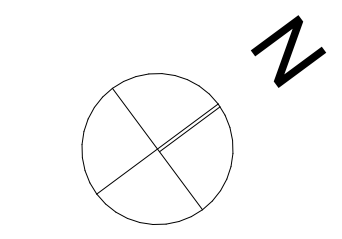


TABELA NETO - PRVI SPRAT

Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina (m ²)	Obim [m]	pod	zid	plafon
04. Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.16	5.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Dnevna soba	17.94	20.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
03	Kuhinja	5.34	10.20	parket	keramika	poludisperzija
04	Terasa	4.67	10.08	keramika	bavalit	fasadex
05	Trpezarija	8.72	12.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
06	Degažman	1.65	5.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Kupatilo	3.84	7.84	keramika	keramika	spušteni plafon
08	Spavaća soba	11.82	14.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		56.14 m²				
05. Garsonjera						
01	Hodnik	1.92	5.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Dnevna soba	15.94	17.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
03	Kuhinja	4.92	8.90	parket	keramika	poludisperzija
04	Toalet	4.65	9.20	keramika	keramika	spušteni plafon
		27.43 m²				
06. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.04	9.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	22.50	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Spavaća soba	10.89	13.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
		48.63 m²				
07. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.52	9.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	23.13	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Trpezarija	8.85	11.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Spavaća soba	10.95	13.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		58.65 m²				
Zajedničke prostorije						
02	Hodnik	7.93	11.30	keramika	poludisperzija	Site
03	Stepenice	9.36	12.40	keramika	poludisperzija	Site
04	Lift	2.56	6.40	/	/	/
		19.85 m²				
NETO POVRŠINA I SPRATA						210.70 m²
BRUTO POVRŠINA I SPRATA						244.40 m²



Legenda oznaka

	Visinska kota gotovog poda		FZ Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota		UN Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
	Oznaka prostorije		PNT Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK Međuspratna konstrukcija		Gravevinska 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		Giber blok		Cementni estrih		Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodur)
	Standardna GK ploča		Vlagopotporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupatilo		Parquet
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

 "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	"QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	Objekat:	Kolektivno stambeni objekat		Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant:	Srdan Pavićević, spec. sci.	Razmjera:	1:50
Saradnici:	<i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Irina Kusovac</i> Irina Kusovac, spec. sci. <i>Milica Stanković</i> Milica Stanković, spec. sci. <i>Branko Marinčević</i> Branko Marinčević, dipl. ing. arh.	Prilog:	Osnova prvog sprata
Datum izrade:	Februar, 2026. godine	Br. priloga:	8
Datum revizije:		Br. strane:	

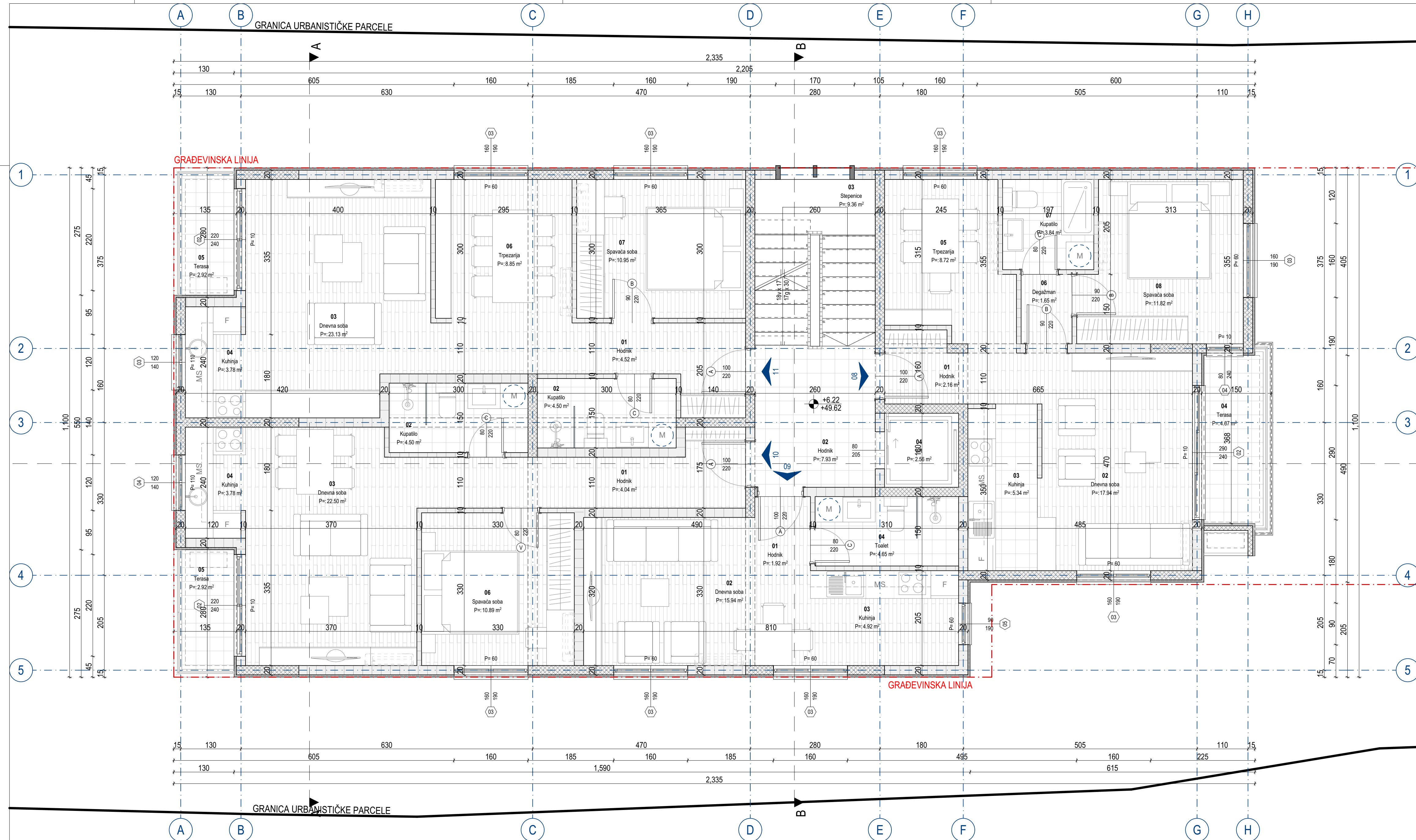
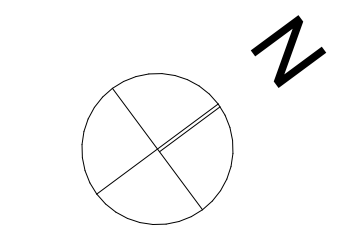


TABELA NETO - DRUGI SPRAT

Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina (m ²)	Obim [m]	pod	zid	plafon
08. Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.16	5.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Dnevna soba	17.94	20.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
03	Kuhinja	5.34	10.20	parket	keramika	poludisperzija
04	Terasa	4.67	10.08	keramika	bavalit	fasadex
05	Trpezarija	8.72	12.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
06	Degažman	1.65	5.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Kupatilo	3.84	7.84	keramika	keramika	spušteni plafon
08	Spavaća soba	11.82	14.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		56.14 m²				
09. Garsonjera						
01	Hodnik	1.92	5.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Dnevna soba	15.94	17.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
03	Kuhinja	4.92	8.90	parket	keramika	poludisperzija
04	Toalet	4.65	9.20	keramika	keramika	spušteni plafon
		27.43 m²				
10. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.04	9.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	22.50	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Spavaća soba	10.89	13.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
		48.63 m²				
11. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.52	9.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	23.13	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Trpezarija	8.85	11.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Spavaća soba	10.95	13.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		58.65 m²				
Zajedničke prostorije						
02	Hodnik	7.93	11.30	keramika	poludisperzija	Site
03	Stepenice	9.36	12.40	keramika	poludisperzija	Site
04	Lift	2.56	6.40	/	/	/
		19.85 m²				
NETO PVRŠINA II SPRATA						210.70 m²
BRUTO PVRŠINA II SPRATA						244.40 m²



Legenda oznaka

	Visinska kota gotovog poda		FZ Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota		UN Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
	Oznaka prostorije		PNT Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK Međuspratna konstrukcija		Gravevinska linija
	Oznaka unutrašnje stolarije		OG Ograda		

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		Giber blok		Cementni estrih		Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodura)
	Standardna GK ploča		Vlagopotporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupatilo		Parquet
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

<p>"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora</p>	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	<p>"QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora</p>
	Objekat:	Kolektivno stambeni objekat		Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatlu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Vodeći projektant:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.
Odgovorni projektant:	Srdan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Saradnici:	<i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Branko Marinčević</i> Branko Marinčević, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Datum izrade:	Februar, 2026. godine	Razmjera:	1:50
		Prilog:	Osnova drugog sprata
		Br. priloga:	9
		Br. strane:	

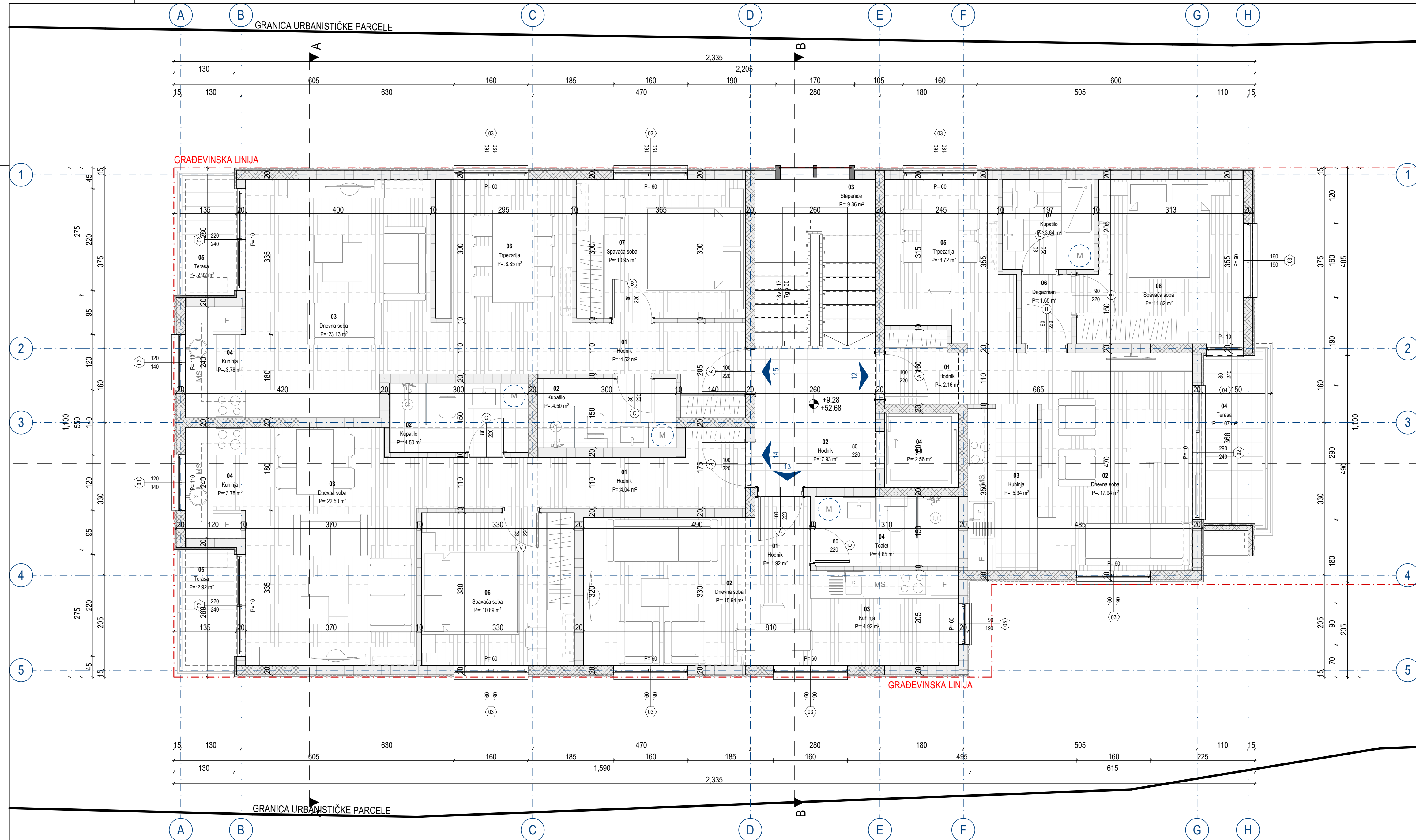
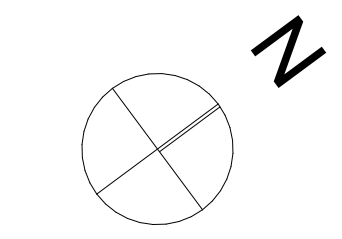


TABELA NETO - TREĆI SPRAT

Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina (m ²)	Obim [m]	pod	zid	plafon
12. Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.16	5.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Dnevna soba	17.94	20.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
03	Kuhinja	5.34	10.20	parket	keramika	poludisperzija
04	Terasa	4.67	10.08	keramika	bavalit	fasadex
05	Trpezarija	8.72	12.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
06	Degažman	1.65	5.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Kupatilo	3.84	7.84	keramika	keramika	spušteni plafon
08	Spavaća soba	11.82	14.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		56.14 m²				
13. Garsonjera						
01	Hodnik	1.92	5.60	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Dnevna soba	15.94	17.80	parket	poludisperzija	poludisperzija
03	Kuhinja	4.92	8.90	parket	keramika	poludisperzija
04	Toalet	4.65	9.20	keramika	keramika	spušteni plafon
		27.43 m²				
14. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.04	9.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	22.50	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	keramika	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Spavaća soba	10.89	13.20	parket	poludisperzija	poludisperzija
		48.63 m²				
15. Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.52	9.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
02	Kupatilo	4.50	9.00	keramika	keramika	spušteni plafon
03	Dnevna soba	23.13	26.10	parket	poludisperzija	poludisperzija
04	Kuhinja	3.78	8.20	parket	keramika	poludisperzija
05	Terasa	2.92	7.42	keramika	bavalit	fasadex
06	Trpezarija	8.85	11.90	parket	poludisperzija	poludisperzija
07	Spavaća soba	10.95	13.30	parket	poludisperzija	poludisperzija
		58.65 m²				
Zajedničke prostorije						
02	Hodnik	7.93	11.30	keramika	poludisperzija	Site
03	Stepenice	9.36	12.40	keramika	poludisperzija	Site
04	Lift	2.56	6.40	/	/	/
		19.85 m²				
NETO PVRŠINA III SPRATA						210.70 m²
BRUTO PVRŠINA III SPRATA						244.40 m²



Legenda oznaka

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

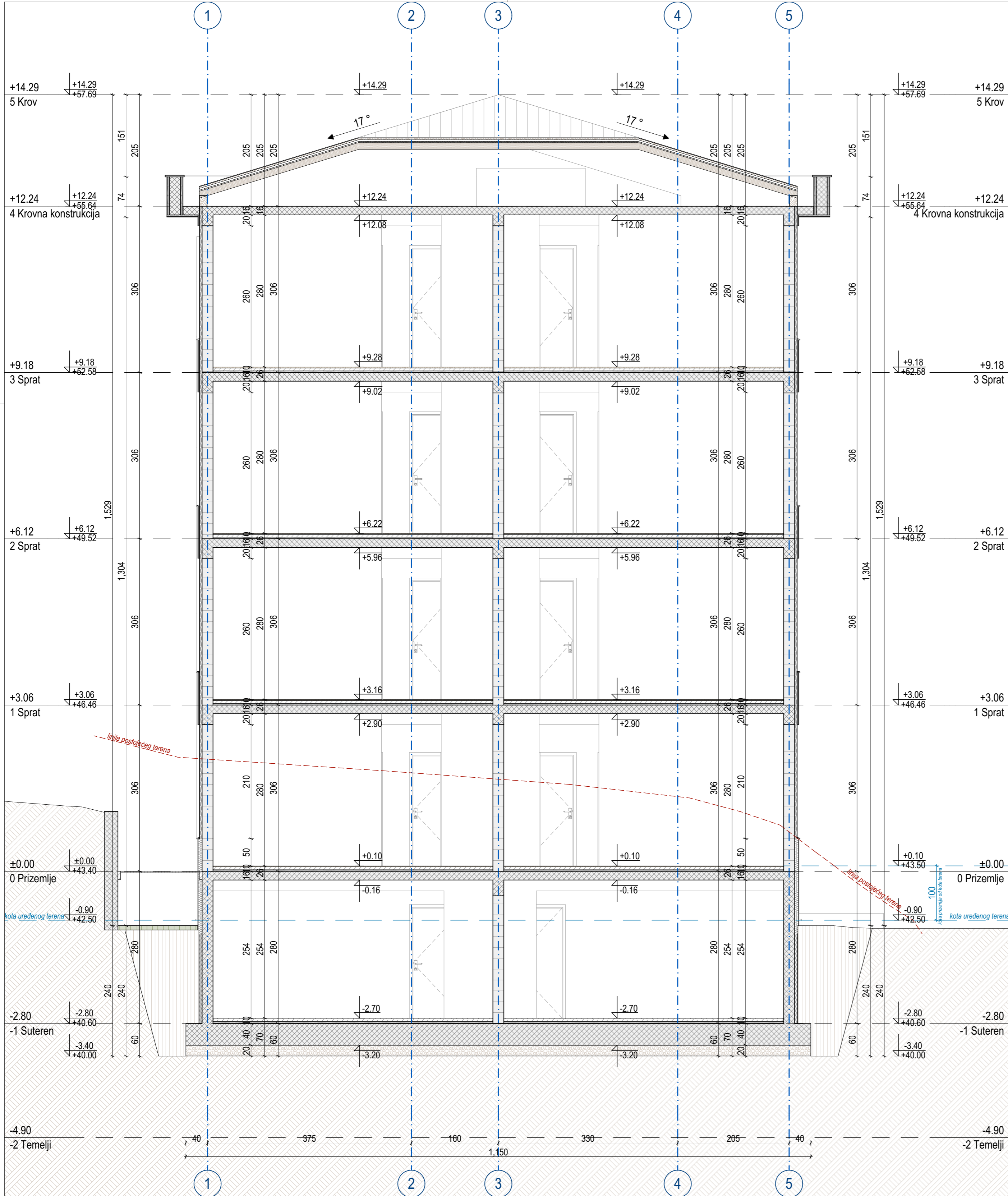
Opšte napomene

- 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		Giber blok		Cementni estrih		Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodura)
	Standardna GK ploča		Višeplošna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupatilo		Parquet
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	"QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		
Objekat:	Kolektivno stambeni objekat	Lokacija:	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant:	<i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant:	Srdan Pavićević, spec. sci.	Razmjera:	1:50
Saradnici:	<i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Branko Marinčević</i> Branko Marinčević, dipl. ing. arh.	Prilog:	Osnova trećeg sprata
Datum izrade:	Februar, 2026. godine	Br. priloga:	10
		Br. strane:	



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 spojašnje bravarije		MK Međuspratna konstrukcija		Gravevinska linija
	Oznaka unutrašnje stolarije		OG Ograda		
	Pad / nagib				

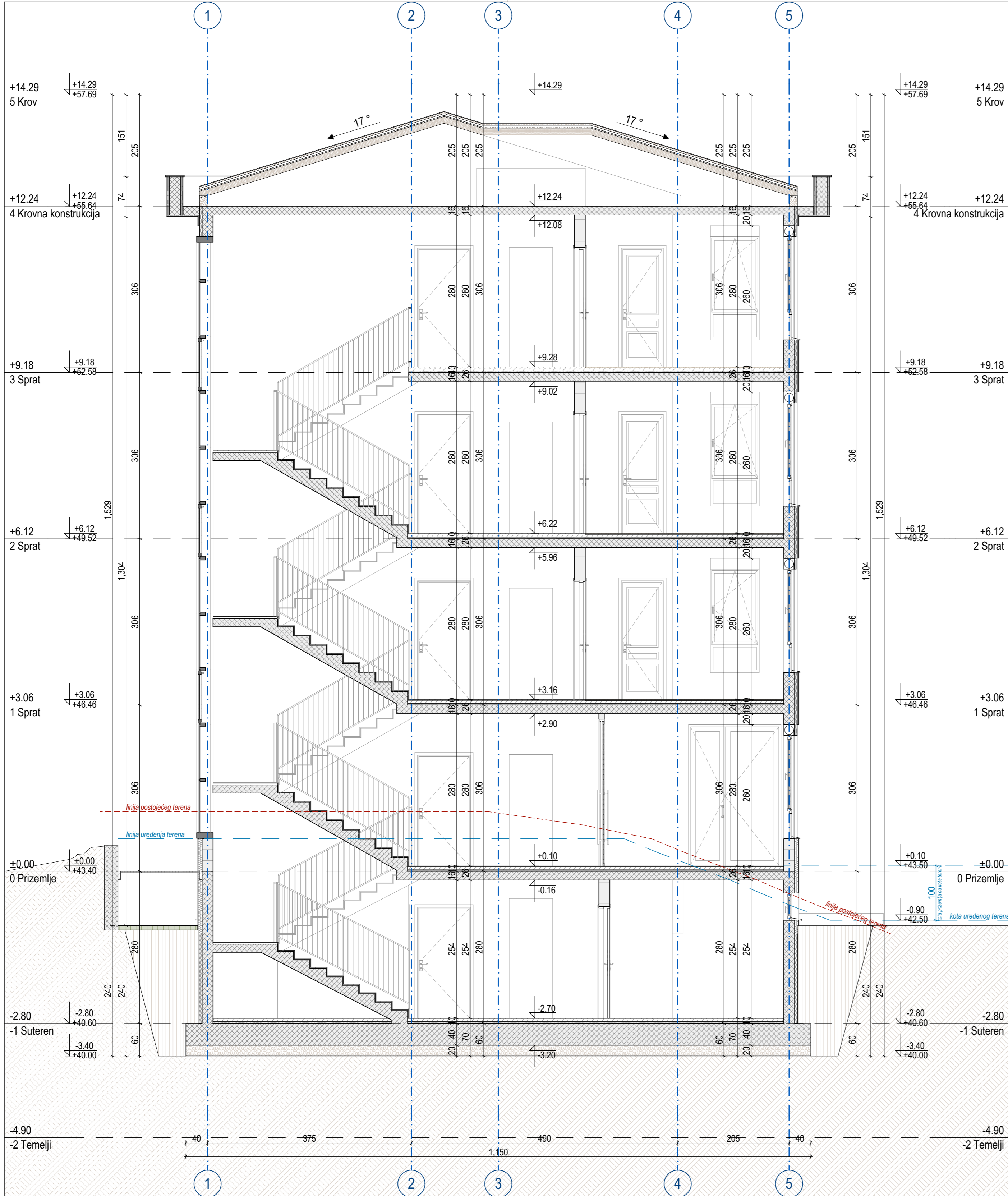
Opšte napomene

- 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 kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodur)
	Standarda GK ploča		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupatilo		Parket
	Keramika terasa		Tilo - šijunak		Tilo - zemlja		Popločanje		Kamen		

<p>"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Cma Gora</p>	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	"QBIK" d.o.o. Podgorica, Cma Gora
	Objekat:	Kolektivno stambeni objekat	
Autor projekta:	<i>Srdan Pavičević</i> Srdan Pavičević, spec. sci.	Lokacija:	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Vodeći projektant:	<i>Srdan Pavičević</i> Srdan Pavičević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant:	Srdan Pavičević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnici:	<i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Ina Kusovac</i> Ina Kusovac, spec. sci. <i>Milica Stanković</i> Milica Stanković, spec. sci. <i>Branko Marinković</i> Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog:	Presjek A-A
Datum izrade:		Datum revizije:	
Februar, 2026. godine		Br. priloga:	12
		Br. strane:	



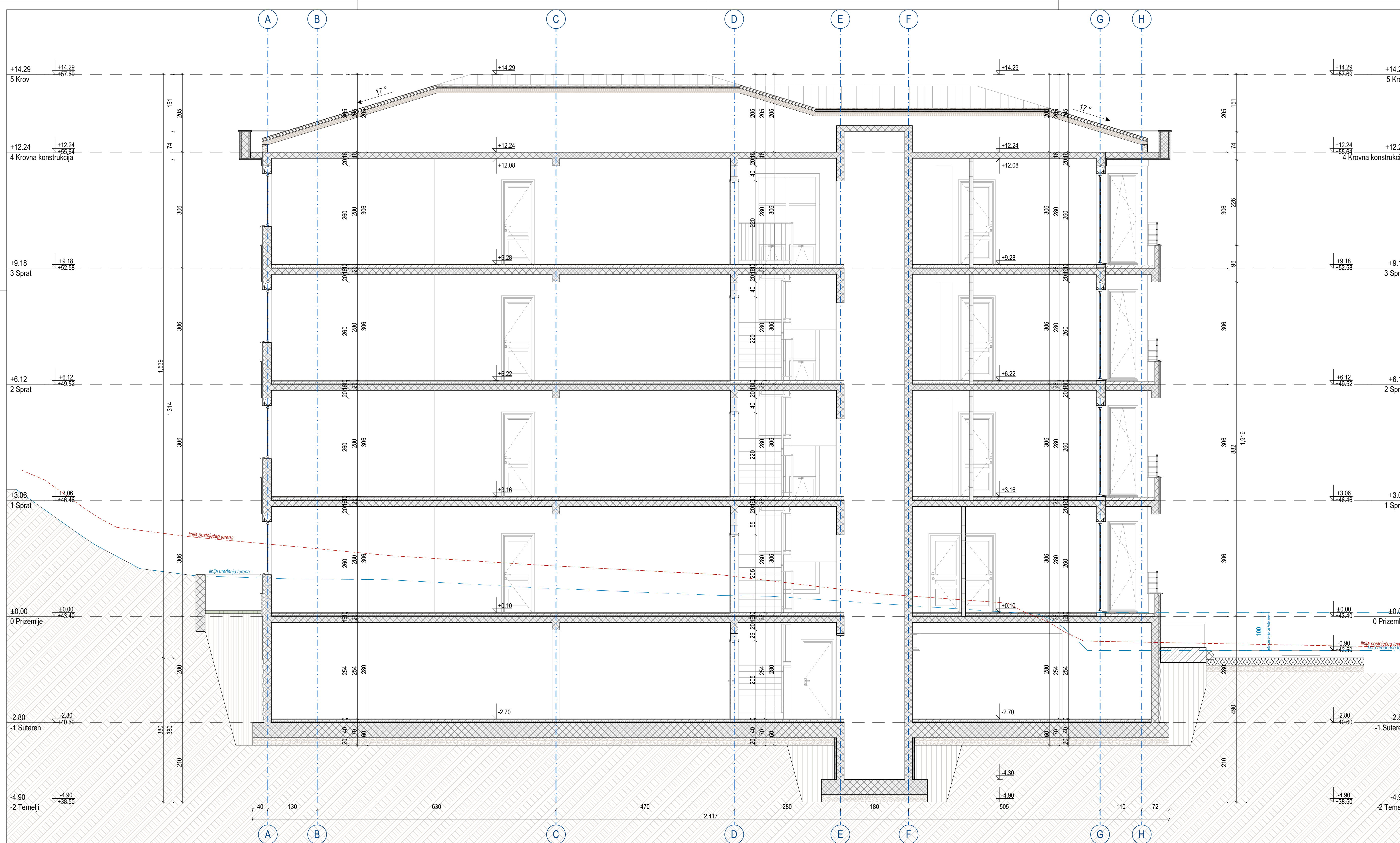
Legenda oznaka					
	Visinska kota gotovog poda		FZ Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota		UZ Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
	Oznaka prostorije		PNT Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK Međuspratna konstrukcija		Gravevinska linija
	Oznaka unutrašnje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

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
	Standarda GK ploča		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija
	Keramika terasa		Tilo - šijunak		Tilo - zemlja
	Cementni estrih		Čepasta membrana		Popločanje
	Termoizolacija kamena vuna		Keramika kuhinja/kupatilo		Kamen
	Termoizolacija XPS (stirodur)		Parket		

	PROJEKTANT:	"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Cma Gora	INVESTITOR:	"QBIK" d.o.o. Podgorica, Cma Gora
	Objekat:	Kolektivno stambeni objekat	Lokacija:	K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:		Srđan Pavičević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant:		Srđan Pavičević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Odgovorni projektant:	Srđan Pavičević, spec. sci.		Razmjera:	1:50
Saradnici:		Sara Stijepović, spec. sci. Inira Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog:	Br. priloga: 13 Br. strane: 13
Datum izrade:			Datum revizije:	
Februar, 2026. godine				



Legenda oznaka

+0.00 Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
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		

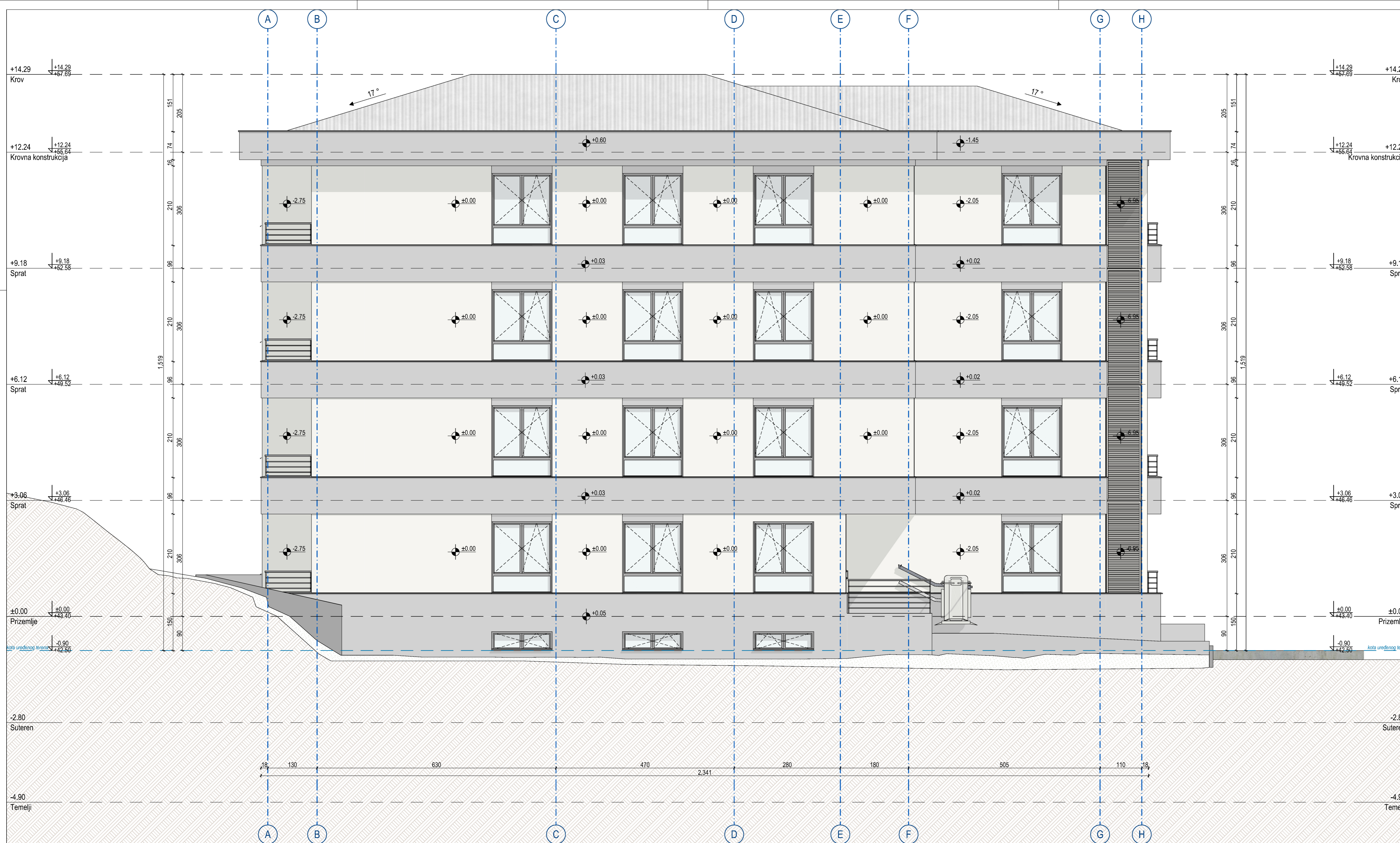
Opšte napomene

- 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 zemlja.
- 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 rađen 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	Gler blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna	Termoizolacija XPS (strodur)
Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo	Parket
Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen	

<p>"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora</p>	<p>PROJEKTANT:</p>	<p>INVESTITOR:</p>
	<p>Objekat: Kolektivno stambeni objekat</p>	<p>Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici</p>	"QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
<p>Autor projekta: <i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.</p>	<p>Vodeći projektant: <i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Odgovorni projektant: Srdan Pavićević, spec. sci.</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA</p>	<p>Razmjera: 1:50</p>
<p>Saradnici: <i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Inira Kusovac</i> Inira Kusovac, spec. sci. <i>Milica Stanković</i> Milica Stanković, spec. sci. <i>Branko Marinković</i> Branko Marinković, dipl. ing. arh.</p>	<p>Prilog: Presjek 1-1</p>	<p>Br. priloga: 14 Br. strane: 14</p>
<p>Datum izrade: Februar, 2026. godine</p>	<p>Datum revizije:</p>	



Legenda oznaka

±0.00 51.21	Visinska kota gotovog poda	FZ	Fasadni zid	○	Fekalna kanalizacija
180 220+20 n.	Apsolutna kota	UZ	Unutrašnji zid	⊗	Vertikalni oluci
01	Oznaka prostorije	PNT	Pod na tlu	—	Granica urbanističke parcele
180 220	Oznaka spoljašnje bravarije	MK	Međuspratna konstrukcija	—	Gravevinska linija
100 220	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 rađen prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

	Amirani beton		Podložni beton		Giter blok		Cementni estrih		Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodur)
	Standarda GK ploča		Vlagoodporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupaćilo		Parquet
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

Legenda materijala

	Bavali - RAL 7042		Bavali - RAL 9002		Krov - lim		Staklo
--	-------------------	--	-------------------	--	------------	--	--------

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Kolektivno stambeni objekat		Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbatska gora" u Podgorici	
Autor projekta: <i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: <i>Srdan Pavićević</i> Srdan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	
Odgovorni projektant: Srdan Pavićević, spec. sci.		Razmjera: 1:50	
Saradnici: <i>Sara Stijepović</i> Sara Stijepović, spec. sci. <i>Inna Kusovac</i> Inna Kusovac, spec. sci. <i>Milica Stanković</i> Milica Stanković, spec. sci. <i>Branko Marinković</i> Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Jugoistočna fasada	
Datum izrade: 		Br. priloga: 15	
Datum revizije: Februar, 2026. godine		Br. strane: 15	



Legenda oznaka

	Visinska kota gotovog poda		Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota		Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
	Oznaka prostorije		Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
	Oznaka spoljašnje bravarije		Meduspratna konstrukcija		Gravevinska linija
	Oznaka unutrašnje stolarije		Ograda		
	Pad / nagib				

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 kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodura)
	Standarda GK ploča		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/kupatilo		Parket
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

Legenda materijala

	Bavalit - RAL 7042		Bavalit - RAL 9002		Krov - lim		Staklo
--	--------------------	--	--------------------	--	------------	--	--------

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

INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora

Objekat: Kolektivno stambeni objekat

Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica II", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici

Autor projekta: Srđan Pavičević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Saradnici: Sara Stijepović, spec. sci.; Ina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.

Prilog: Jugozapadna fasada

Br. priloga: 16

Br. strane:

Datum izrade: Februar, 2026. godine

Datum revizije:



Legenda oznaka Visinska kota gotovog poda Apsolutna kota Oznaka prostorije Oznaka spoljašnje bravarije Oznaka unutrašnje stolarije Pad / nagib			Fasadni zid Unutrašnji zid Pod na tlu Meduspratna konstrukcija Ograda			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 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 kamena vuna Termoizolacija XPS (stirodur) Standarda GK ploča Vlagootporna GK ploča Hidroizolacija Čepasta membrana Keramika kuhinja/kupatilo Keramika terasa Tlo - šljunak Tlo - zemlja Popločanje Kamen Parket								
Legenda materijala Bavalit - RAL 7042 Bavalit - RAL 9002 Krov - lim Staklo								
 "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		PROJEKTANT: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora				
Objekat: Kolektivno stambeni objekat		Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica II", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici						
Autor projekta: Srđan Pavičević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE						
Vodeći projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.		Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA				
Saradnici: Sara Stijepović, spec. sci. Ina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Sjeveroistočna fasada		Razmjera: 1:50 Br. priloga: 18 Br. strane: 18				
Datum izrade: Februar, 2026. godine		Datum revizije:						

3D VIZUALIZACIJA



	PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	Objekat: Kolektivno stambeni objekat	Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:  Srđan Pavičević, spec. sci.	Vodeći projektant:  Srđan Pavičević, spec. sci.	
Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci.  Irina Kusovac, spec. sci.  Milica Stanković, spec. sci.  Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog: 3D Vizualizacija	Razmjera: Br. priloga: 19 Br. strane:
Datum izrade: 	Datum revizije: Februar, 2026. godine	



	PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Kolektivno stambeni objekat		Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici	
Autor projekta:  Srđan Pavičević, spec. sci.			
Vodeći projektant:  Srđan Pavičević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci.  Irina Kusovac, spec. sci.  Milica Stanković, spec. sci.  Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D Vizualizacija	Br. priloga: 20 Br. strane:
Datum izrade:  Februar, 2026. godine		Datum revizije:	



	PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	Objekat: Kolektivno stambeni objekat	Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.	Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.	
Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci.  Irina Kusovac, spec. sci.  Milica Stanković, spec. sci.  Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog: 3D Vizualizacija	Razmjera: Br. priloga: 21 Br. strane:
Datum izrade: 	Datum revizije: Februar, 2026. godine	



	PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "QBIK" d.o.o. Podgorica, Crna Gora
	Objekat: Kolektivno stambeni objekat	Lokacija: K.P. 5020/1 i 5020/10, K.O. "Podgorica III", Opština Podgorica, UP 108, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" u Podgorici
Autor projekta:  Srđan Pavičević, spec. sci.	Vodeći projektant:  Srđan Pavičević, spec. sci.	
Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci.  Irina Kusovac, spec. sci.  Milica Stanković, spec. sci.  Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog: 3D Vizualizacija	Razmjera: Br. priloga: 22 Br. strane:
Datum izrade: 	Datum revizije: Februar, 2026. godine	