



SMART STUDIO d.o.o

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

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

Broj projekta : IR 34/25

OBRAZAC 1

Datum izrade: Decembar, 2025. Godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta
SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Digitally signed by SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Date: 2025.12.16 15:01:00 +01'00'	

INVESTITOR:

IGOR TOMIĆ I VLADAN ČEJOVIĆ

OBJEKAT:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA:

K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u
zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, 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. ELABORAT PARCELACIJE PO PLANSKOM DOKUMENTU

4. PROJEKTNII ZADATAK

5. TEHNIČKI OPIS

6. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA R 1:250
2. ŠIRA SITUACIJA R 1:200
3. UŽA SITUACIJA R 1:100
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 KROVNE RAVNI R 1:50
9. PRESJEK A-A R 1:50
10. PRESJEK 1-1 R 1:50
11. ISTOČNA FASADA R 1:50
12. JUŽNA FASADA R 1:50
13. ZAPADNA FASADA R 1:50
14. SJEVERNA FASADA R 1:50

7. 3D VIZUALIZACIJA



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

OPŠTA DOKUMENTACIJA



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 28.11.2025. godine, između

1. **Igor Tomić**, JMBG 0901977212992 sa adresom 27 marta broj 22, Podgorica
Vladan Čejović, JMBG 2807991212963 sa adresom Ankarski bulevar br. 28,
Podgorica
, (u daljem tekstu: Naručioci), 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

Naručioci 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 stambeno poslovnog objekta.

Lokacija na kojoj se planira objekat je urbanistička parcela UP28, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, koja se sastoji od katastarske parcele 2239, LN69, K.O. Tološi, a za koju su pribavljeni urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/24-1468, od 18.10.2024. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice.

Planirana bruto razvijena površina objekta iznosi 474m² nadzemno i 156m² podzemno, odnosno ukupno 630m² 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), 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), 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 kanizacionog 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, Naručioci 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

Naručioci 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.

Naručioci 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, Naručioci 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, Naručioci 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

Naručioci 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 :

- Idejno rješenje [REDACTED] + PDV po m² BRGP objekta
- Glavni projekat [REDACTED] + PDV po m² BRGP objekta,

Što ukupno čini iznos [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 novoprosjektovane 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	50%		
Po prijemu saglasnosti nadležnog organa	50%		
GLAVNI PROJEKAT			
Period plaćanja	Iznos (%)	Ukupno bez PDV	Ukupno sa PDV
Avansno plaćanje	50%		
Po završetku Glavnog projekta	50%		

Naručioci 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.

Naručioci 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

Naručioci 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, Naručioci može, u skladu sa sopstvenim izborom, izvršiti uklanjanje nedostataka u ime Projektanta, srazmjerno smanjiti naknadu ili raskinuti Ugovor. U svakom od ovih slučajeva, Naručioci ima pravo na naknadu štete u iznosu do 5% ugovorenog iznosa.

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, Naručioci 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, obavješćavanja javnosti o obavljenom poslu, kao i učestvovanja na lokalnim i međunarodnim izložbama i takmičenjima u oblasti arhitekture.

Naručioci 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.

Naručioci 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:

- Naručioc: office.domostil@gmail.com
- 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.

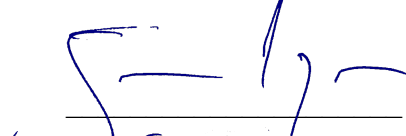
Ugovorene strane se slažu da izmjene u relevantnim zakonima, propisima ili drugim pravnim aktima koje nastupe nakon potpisivanja ovog ugovora, a koje utiču na obaveze bilo koje strane po ovom ugovoru, mogu prouzrokovati obavezu da strane u dobroj vjeri revidiraju odgovarajuće ugovorne uslove kako bi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

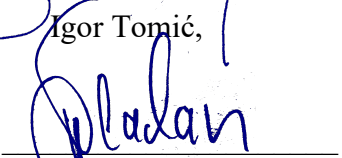
Ugovorne strane su saglasne da na sva pitanja koja nisu riješena ovim Ugovorom, treba primijeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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



Igor Tomić,


Vladan Čejović,

ZA PROJEKTANTA

„SMART STUDIO“ d.o.o.



Srđan Pavićević, dipl.inž.arh.
Izvršni direktor





SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA 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



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI



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 pokrića 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 pokrića 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 pokriće 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 pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 600€. Godišnji agregat 200,000.00 € Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg). Broj svih zaposlenih: 4 Licenciranih inženjera 1 Inženjera projekatanta 1 Tehničara projekatanta 3.

200.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka 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

Veza sa Polisom:

O.J. obračuna:

1093

Zamjena polise:

ODG006091

Podružnica:

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); 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€

dvjestoosamdesetdevet 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 (SLRGC br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrivača 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 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 računske 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.

OS - 01 / I

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

Štampano: 04.12.2025 14:26



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR: 530-28655-87
NLB Banka

LICENCA PREDUZEĆA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-4115/2

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





SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG 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 odgovornog projektanta

OBJEKAT	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
LOKACIJA	K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, u Podgorici
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
INVESTITOR	IGOR TOMIĆ I VLADAN ČEJOVIĆ
GLAVNI INŽENJER	Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Imenovani je stalno zaposljen 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, Decembar, 2025. Godine

Direktor:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.





SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

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.

OVEAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-262

Podgorica, 14.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SRĐAN D. PAVIČEVIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište DANILOVGRAD,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3415

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica





SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

IZJAVA ODGOVORNOG 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 STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2,
u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, u Podgorici

VRSTA I DIO TEHNIČKE IDEJNO RJEŠENJE

DOKUMENTACIJE ARHITEKTONSKI PROJEKAT

ODGOVORNI INŽENJER Srđan Pavićević, spec.sci.arh.
br.licence: UPI 09-332/25-3919/2

IZJAVLJUJEM,

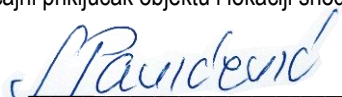
da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- 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 28	OSTVARENO
Površina UP	592.53 m ²	592.53 m ²
Spratnost	P + 2	Su + P + 2
Indeks zauzetosti	0.30	0.27
Zauzetost (m ²)	177.76 m ²	162.57 m ²
Indeks izgrađenosti	0.80	0.80
Izgrađenost (m ²)	474.02 m ²	473.61 m ²
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m ² stanovanja 30 PM / 1000 m ² poslovanja = 9 PM	9 PM
Zelenilo	30% (177.76 m ²)	30.20% (179.23 m ²)

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


(potpis odgovornog projektanta)

Podgorica, Decembar, 2025. Godine
(mjesto i datum)




(potpis odgovornog lica)



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



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

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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/24 - 1468
Podgorica, 25.11.2024.godine

BEGOVIĆ SVETOZAR - PODGORICA

Na vaš zahtjev, br. 08-332/24-1468 od 09.09.2024.g., dostavljamo Vam jedan primjerak urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/24-1468 od 18.10.2024.godine, za izgradnju objekta **na urbanističkoj parceli broj 285, Blok 2**, DUP "Tološi 2 - DIO" i jedan primjerak tehničkih uslova priključenja izdatih od strane "VODOVOD I KANALIZACIJA doo, br UP1-02-041/24-7289/2 od 15.11.2024.godine

Provjerom Registra planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, utvrđeno je da se DUP "Tološi 2 - DIO" nalazi u navedenom Registru.

U skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), nadoknadu troškova za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u iznosu od 50,00 €, uplatiti na žiro račun broj 540-3026777-81 u korist Budžeta Glavnog grada – Podgorice.

PRILOG :Kao u tekstu

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA,
Vesna Dođerović ,dipl.ing.arh.**





DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)

E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/24-7289/2**

Podgorica, 11. 11. 2024 20 ____.

160895, 3000-692/2024

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1468 od 30.08.2024. godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-7289/1 od 22.10.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP28, Blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio“ (katastarska parcela broj 2239 KO Tološi) u Podgorici, investitora Begović Svetozara** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-1468 od 18.18.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šaftova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šaftovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP28 planirana izgradnja objekta površine prizemlja 177,76m², maksimalne bruto građevinske površine 474,02m² i spratnosti do P+2. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja (2 stambene jedinice).

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice istočno od predmetne parcele i u sklopu nje je planirana izgradnja vodovoda DN80mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske

kanalizacije DN300mm. Takođe je planirana i izgradnja saobraćajnice južno od predmetne parcele i u sklopu nje izgradnja vodovoda DN80mm, fekalne kanalizacije DN200mm. Planirano stanje hidrotehničkih instalacija je sastavni dio grafičkih priloga UTU-a. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Trenutno nema uslova za trajno priključenje objekta na UP28 na vodovodnu mrežu. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda saobraćajnicom do predmetne parcele, kao i svih uzvodnih cjevovoda do priključenja na postojeće gradske instalacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda na ovoj lokaciji, sa njega će se eventualno moći obezbijediti gradilišni ili privremeni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava vodosnabdijevanje postojećih objekata na predmetnom reonu i ne ide preko tuđih parcela. Priključak je potrebno izvesti isključivo javnom površinom. Nakon izgradnje vodovoda saobraćajnicom uz predmetnu parcelu, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva investitora.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 3-3.5bar, nakon izgradnje planiranog vodovoda.

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

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

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

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište nadležnom licu društva. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za

dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Trenutno nema uslova za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije do predmetne lokacije, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

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

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

a) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni

list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,

08.11.2024. godine

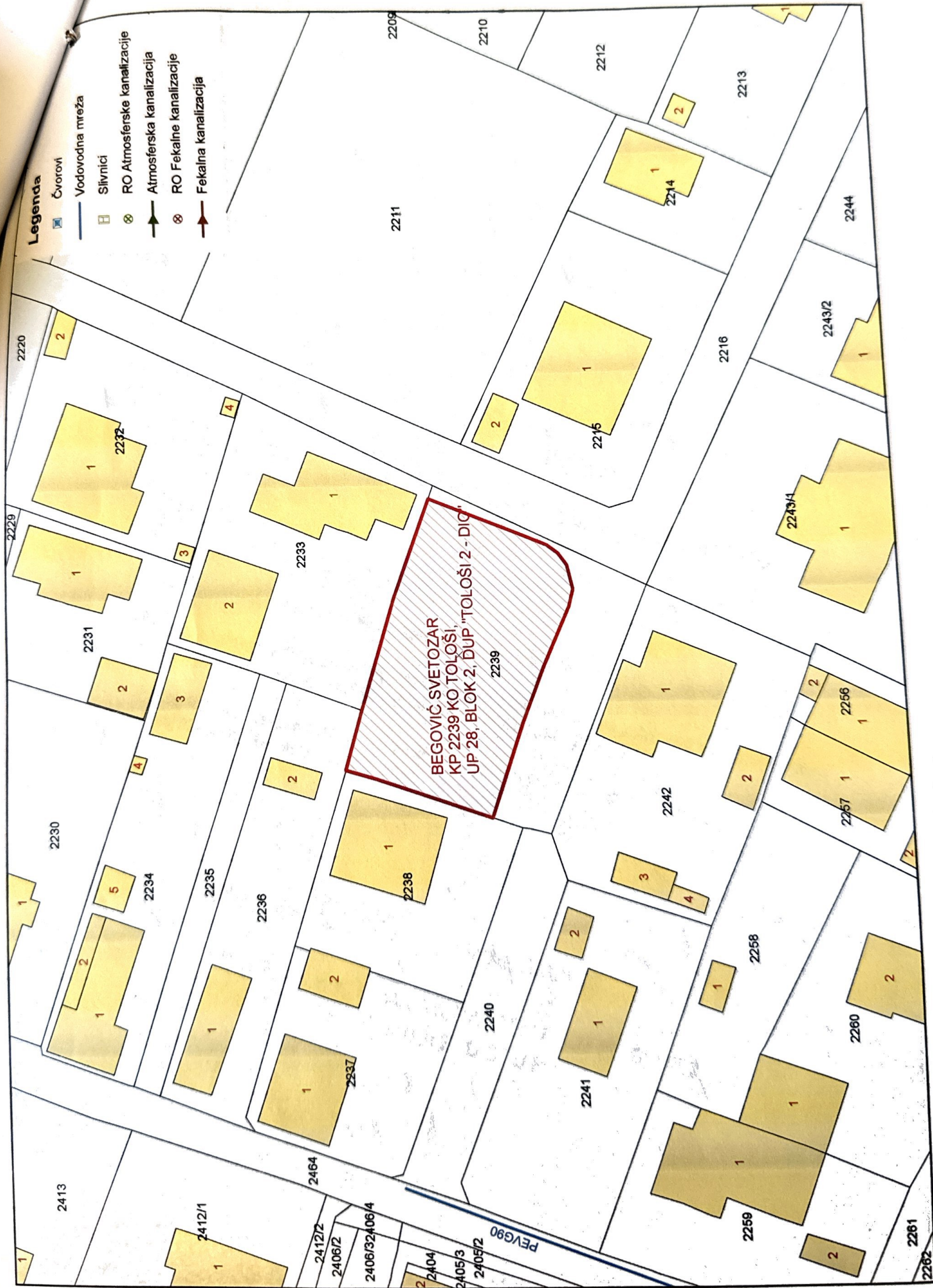
ni Izvršni direktor,

Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



Legenda

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



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08 - 332/24 – 1468
Podgorica, 18.10.2024.godine



CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 012/24 od 15.02.2024, 073/24 od 31.07.2024.g.),
- DUP "Tološi 2 - dio, usvojen Odlukom SO Podgorica o donošenju izmjena i dopuna "DUP-a "Tološi 2 – dio" S.list, broj 02-030/16-1448 od 25.11.2016.godine.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URB. PARCELI BROJ 28, BLOK 2 U ZAHVATU DUP-a "TOLOŠI 2 - DIO" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 332/24 – 1468
Podgorica, 18.10.2024.godine

DUP „Tološi 2 - DIO“
Urb. parcela br. 28, Blok 2

Podnosilac zahtjeva,
Begović Svetozar

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URB. PARCELI BROJ 28, BLOK 2 U ZAHVATU DUP-a "TOLOŠI 2 - DIO" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 012/24 od 15.02.2024, 073/24 od 31.07.2024), Detaljni urbani stičkog plan "Tološi 2 - DIO", usvojen Odluka o donošenju izmjena i dopuna DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, br.02- 030/16-1448, Podgorica, 25.novembra 2016.godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za kat.parcelu broj 2239 KO Tološi, LN br 69 od 08.10.2024.g

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Begović Svetozar, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08 - 332/24 – 1468 od 09.09.2024.g.

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 69 KO Tološi, kat.parcela br.2239 od 08.10.2024.g. biće sastavni dio Dokumentacije
Predmetna kat.parcela je neizgrađena.

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj UP 28 u Bloku 2, površine 847,00m², u skladu sa smjernicama iz Tabele, definisana je koordinatama tačaka, koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

TABELARNI PRIKAZ

Predlog Izmjena i dopuna DUP-a „Tološi 2“ – dio u Podgorici

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Namjena
BLOK 2										
UP28	592,53	P+2	177,76	474,02	177,76	296,27	0,3	0,8	2	SMG

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu plana bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1 Ovjereni topografsko- katastarska podloga .

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Urbanistički parametri za definisanje ovog plana su:

Urbanistička parcela

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Regulaciono i Nivelaciono rješenje

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina

namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata. Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego sto je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m.

Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 4,5 m.

Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom . Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte stanovanja - (P+2 do P+4);
- za objekte mješovite namjene, školstva i socijalne zaštite - (P+1 do P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m , čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena , smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Nadzemna etaža je je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1.

Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnomterenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

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

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za stambene objekte do 19.5 m (P+2 – 12.5m, P+3 – 16m, P+4 – 19.5m)
- za poslovne objekte, objekte školstva i socijalne zaštite do 15 m (P+1 – 10 m, P+2 – 14.50 m)
- za sportske objekte, skladišta, proizvodne objekte do 15 m (P, P+1, P+2 – 15m)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m
- za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o blitnim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

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

Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.

Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele.

Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojećih i uređenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne površine. Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko stambenih i poslovnih objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Na urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena „privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servise i slobodne zone, skladišta“ mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

Garažiranje i parkiranje

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima.

Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da podzemne građevinske linije ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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 postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

Preporuke za aseizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:

o Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
Zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
o Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$. (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli.

Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, unutar parcele ili u garaži / ispod objekta u podrumskoj etaži / u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, br. 24/10). Parkiranje se može ostvariti i na susjednoj urbanističkoj parceli uz saglasnosti vlasnika urb. parcela, ukoliko je nemoguće ostvariti u okviru svoje urbanističke parcele.

Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;

kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;

drvoredima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;

inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;

predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;

suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Uslovi u pogledu namjena

Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha BLOK 1-4, 6, 7, 9-12, 14

U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja: objekata stanovanja male gustine (SMG) - porodično stanovanje, objekata stanovanja male gustine (SMG) - višeporodično stanovanje, objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

BLOK 2

UP22 – UP33 i UP35 - UP42

Urbanistička parcela broj 28

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca).

U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara.

Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara.

Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.

Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija, ovog plana.

- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ,kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju Saobraćaj.
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izračenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubine veće od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove. Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije. U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu s važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. Svi drugi elementi u vezi s zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu s važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svakogradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, s propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. Radi obezbijeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte objekte centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte. Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara. Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

Uklanjanje komunalnog otpada

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada. Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrt (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala.

Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Uslovi za uređenje:

- min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhyncospermum jasminoides* i sl.).

- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja (*Prunus laurocerassus*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*)
- obzbižediti potrebnu osunčanost objekata
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa dekorativnim puzavicama i žbunastim vrstama
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa.

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Saobraćajni prikjučak izvesti u skladu sa grafičkim prilogom "SAOBRAĆAJ".

Parkiranje

Planirano je da se parkiranje rješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeeetajnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

Stanovanje – na 1000m² 12pm

Škola – na 1000m² - 30pm

Poslovanje - na 1000m² - 30pm

Za sportske dvorane, stadione – na 100 posetilaca-25pm.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,3x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,40 m;
- produžni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti

ELEKTRO ENERGETIKA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore" broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVODA I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanističko-tehničkih uslova.

Na osnovu ovih Urbanističko-tehničkih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehničke dokumentacije.

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijanović, teh.

Vlatko Mijanović

Ovlašćeno službeno lice I
za izgradnju i legalizaciju objekata

Vesna Doderović, dipl.inž, arh

Vesna Doderović



Prilozi:

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

UPRAVA ZA NEKRETNINE



17600000384
101-919-54179/2024

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-54179/2024
Datum: 08.10.2024
KÖ: TOLOŠI

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 SEKRETARIJATA ZA PLAN.PROST.I ODR.RAZVOJA 101-917/24-3864, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 69 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2239			27 171	02/02/1999	TOLOŠI	Pašnjak 3. klase PRAVNI PROPIS		847	1.27
								847	1.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0604939210167	BEGOVIĆ JAKOV SVETOZAR MILANA RAIČKOVIĆA 56 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 NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-3864
Datum: 08.10.2024.



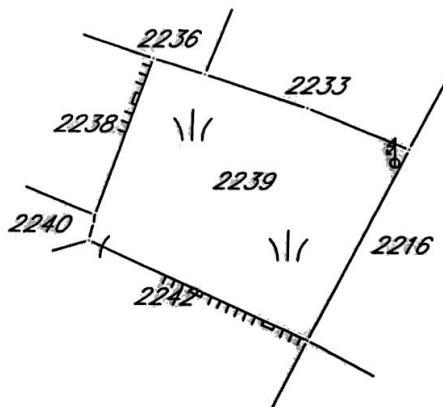
Katastarska opština: TOLOŠI
Broj lista nepokretnosti: 69
Broj plana: 27,59
Parcela: 2239

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
701
700
601
500
9



4
701
700
601
500
9

4
701
600
601
500
9

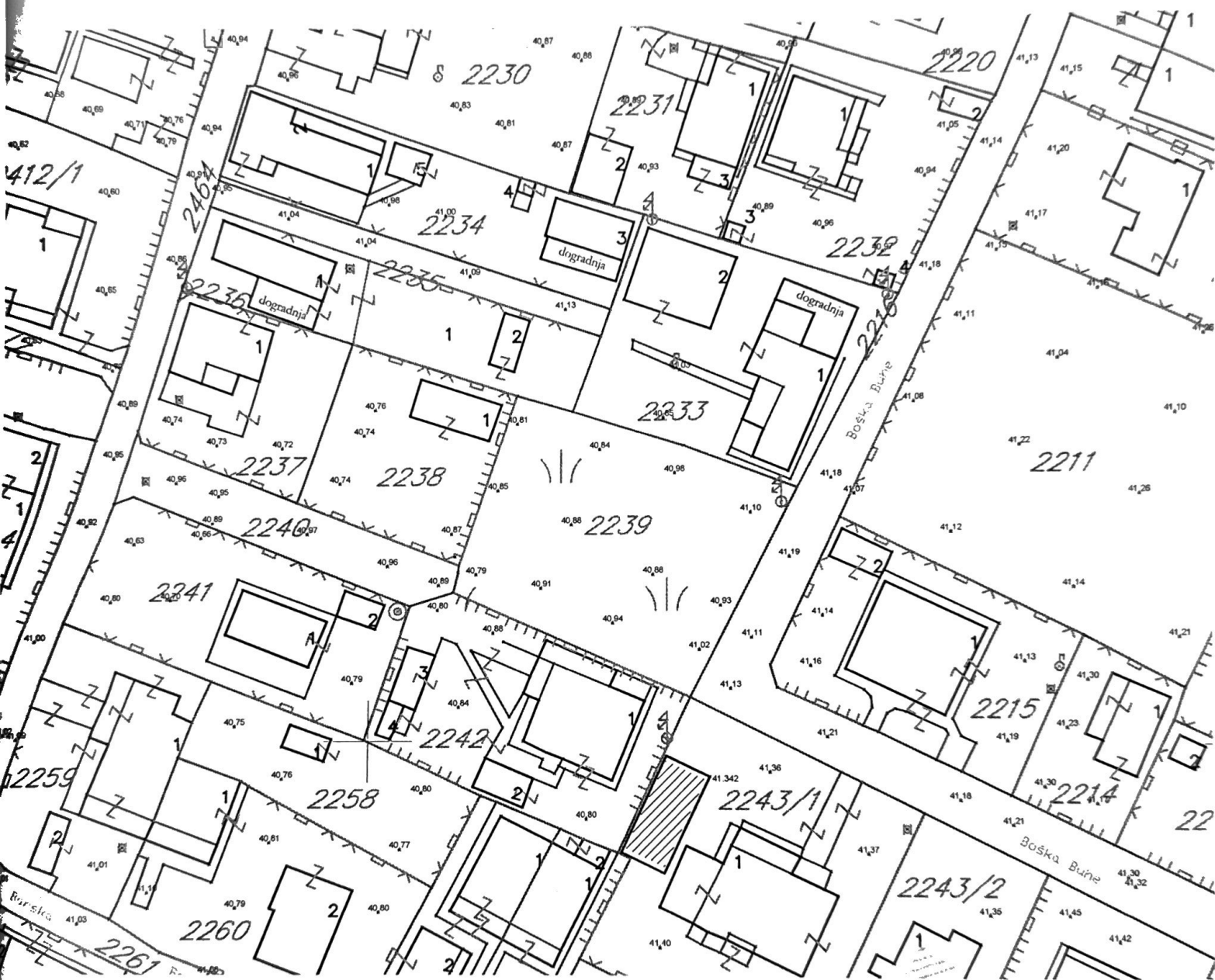
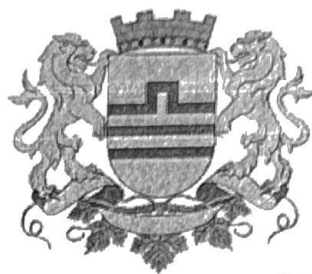
4
701
600
601
500
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28,blok 2

01

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

Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



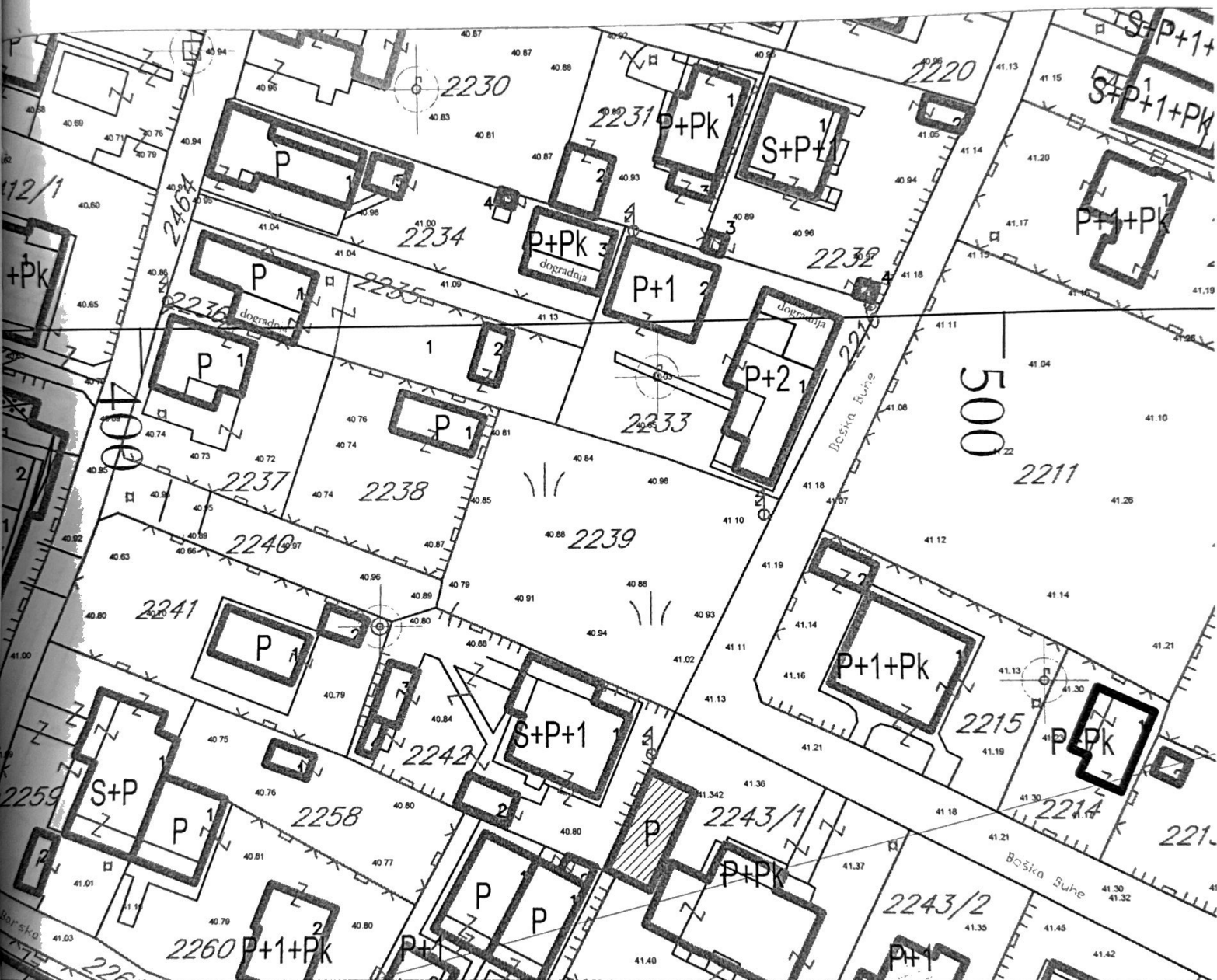
POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-namjena površina

Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28,blok 2

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

Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



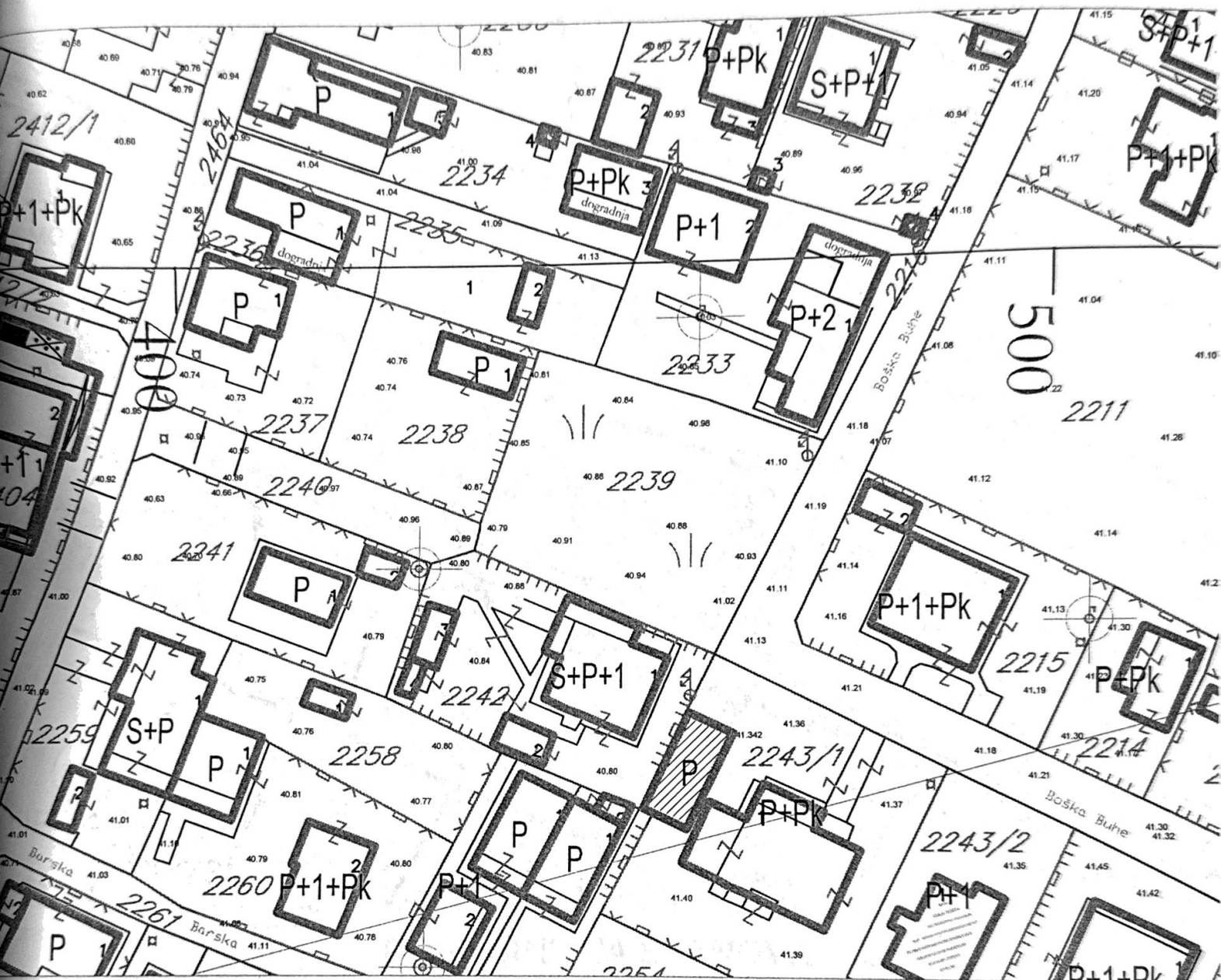
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-bonitet objekta i stanje fizičkih struktura

Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28, blok 2

03

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

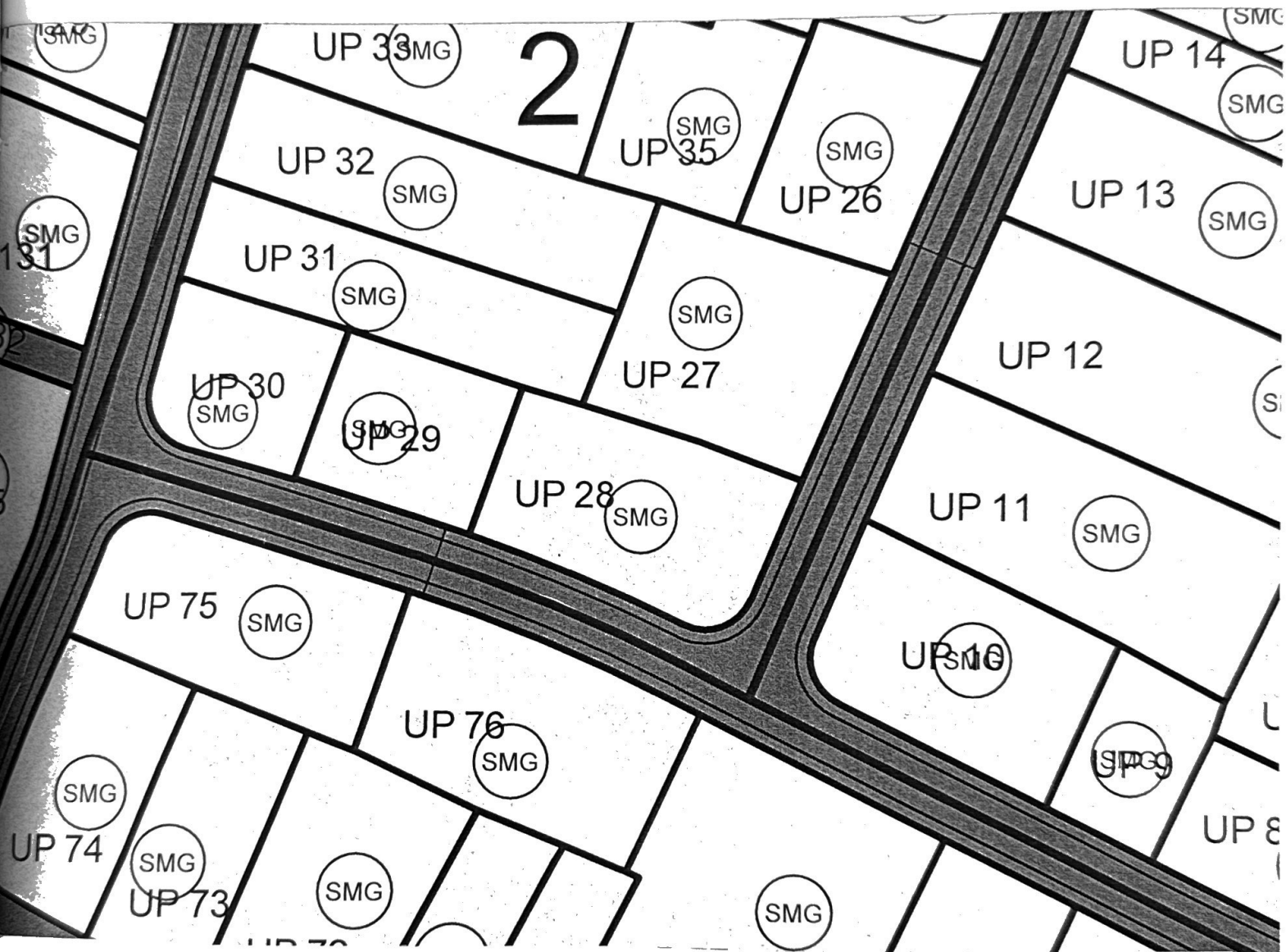
Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-oblici intervencija

Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28, blok 2

04

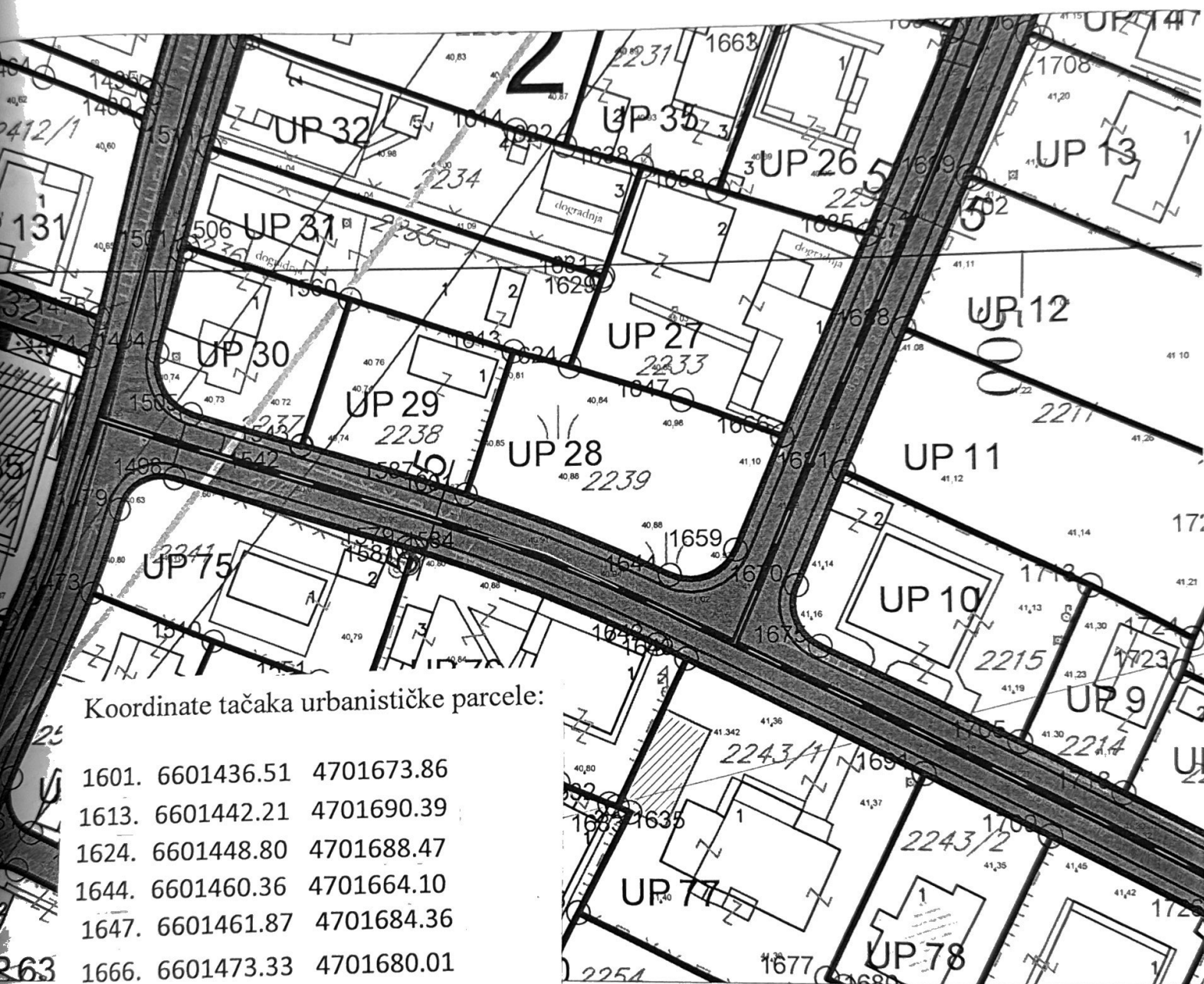




POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

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

Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



Koordinate tačaka urbanističke parcele:

1601.	6601436.51	4701673.86
1613.	6601442.21	4701690.39
1624.	6601448.80	4701688.47
1644.	6601460.36	4701664.10
1647.	6601461.87	4701684.36
1666.	6601473.33	4701680.01
1659.	6601467.83	4701666.92

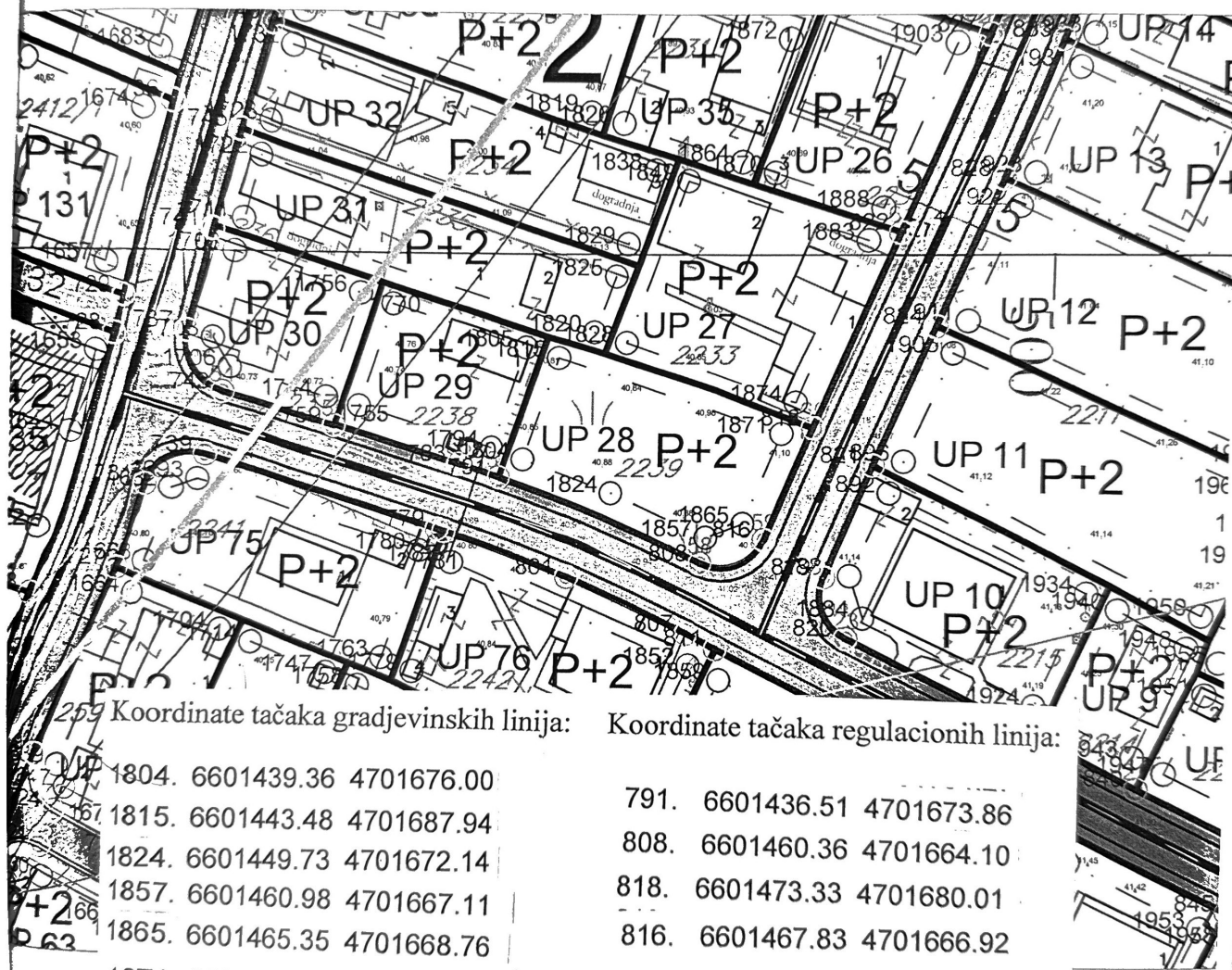
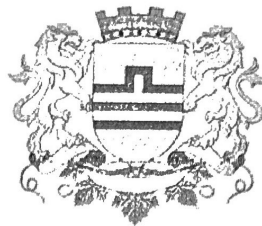
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28, blok 2

06

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

Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



259 Koordinate tačaka gradjevinskih linija:

Koordinate tačaka regulacionih linija:

1804. 6601439.36 4701676.00
1815. 6601443.48 4701687.94
1824. 6601449.73 4701672.14
1857. 6601460.98 4701667.11
1865. 6601465.35 4701668.76
1871. 6601469.76 4701679.27

791. 6601436.51 4701673.86
808. 6601460.36 4701664.10
818. 6601473.33 4701680.01
816. 6601467.83 4701666.92

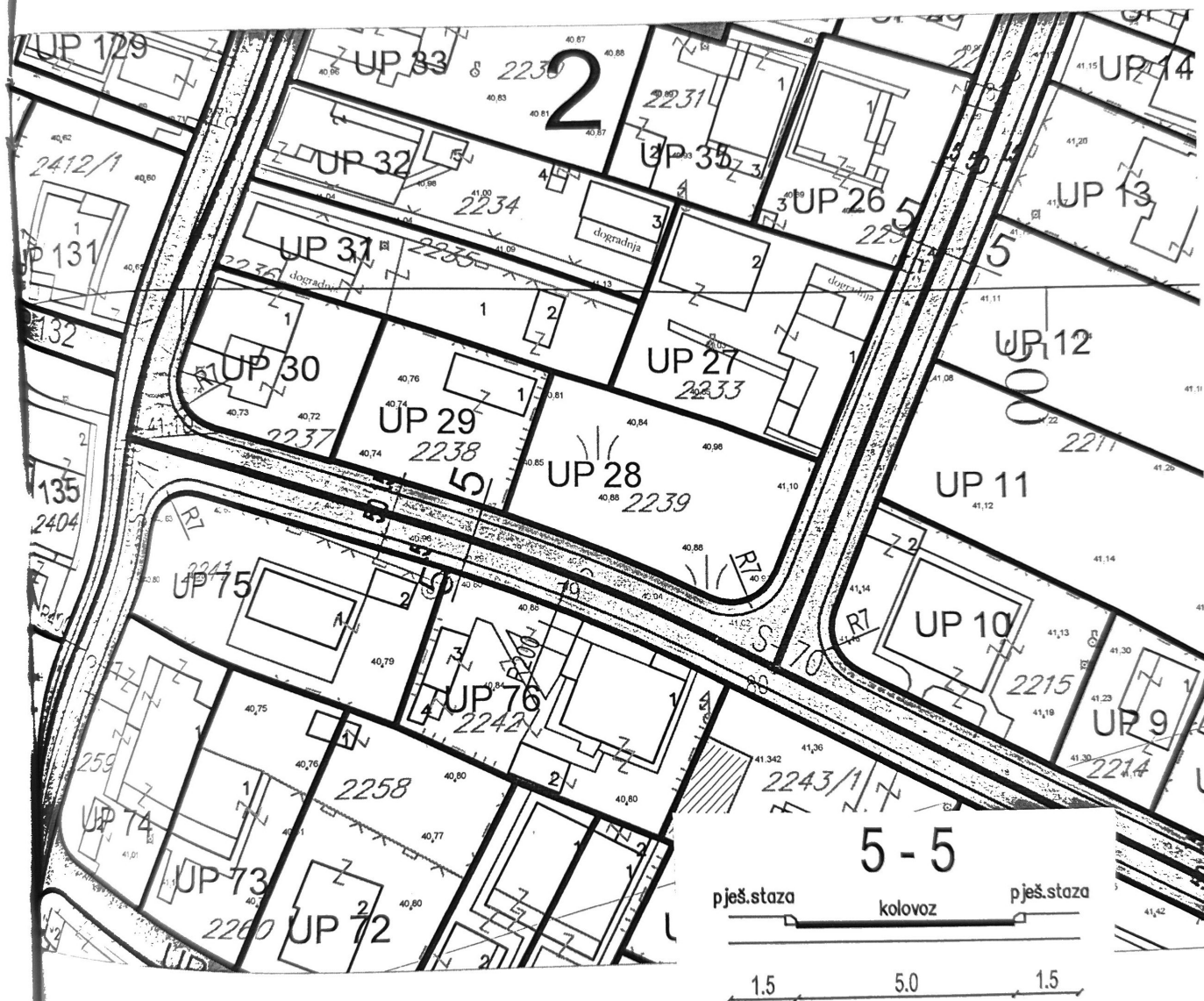
GRAFIČKI PRILOG –Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28,blok 2

07

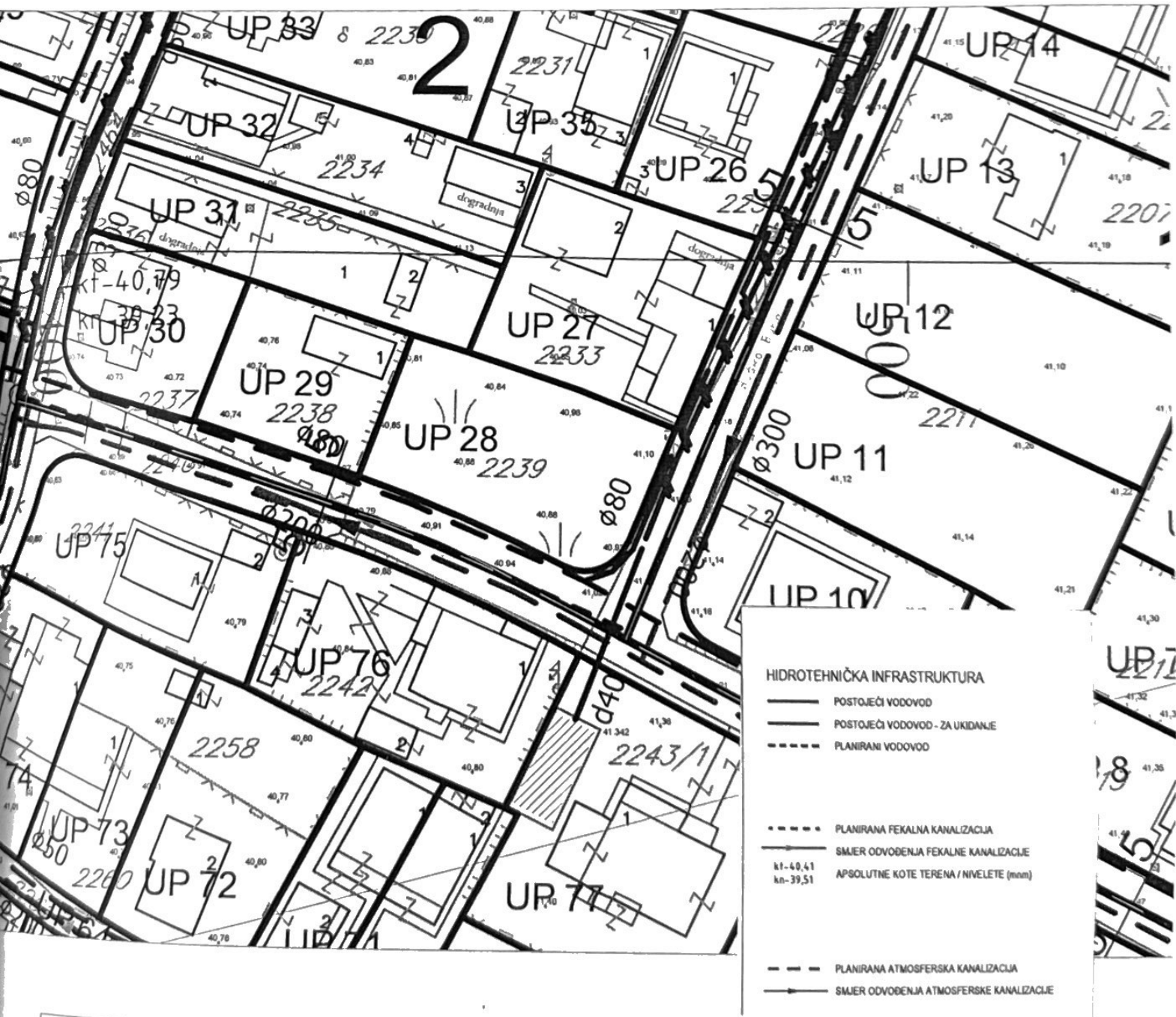
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

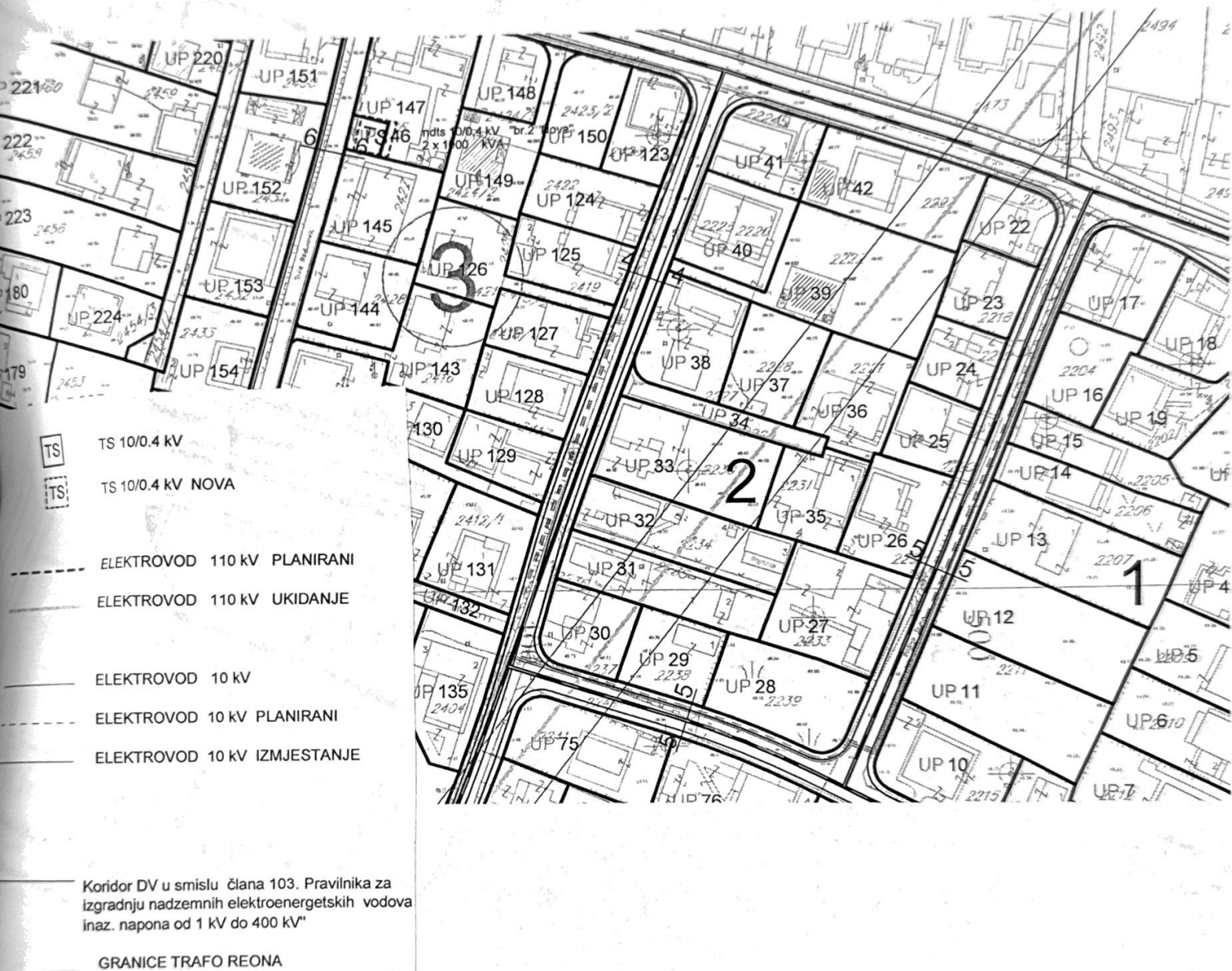
Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja
Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28,blok 2

08

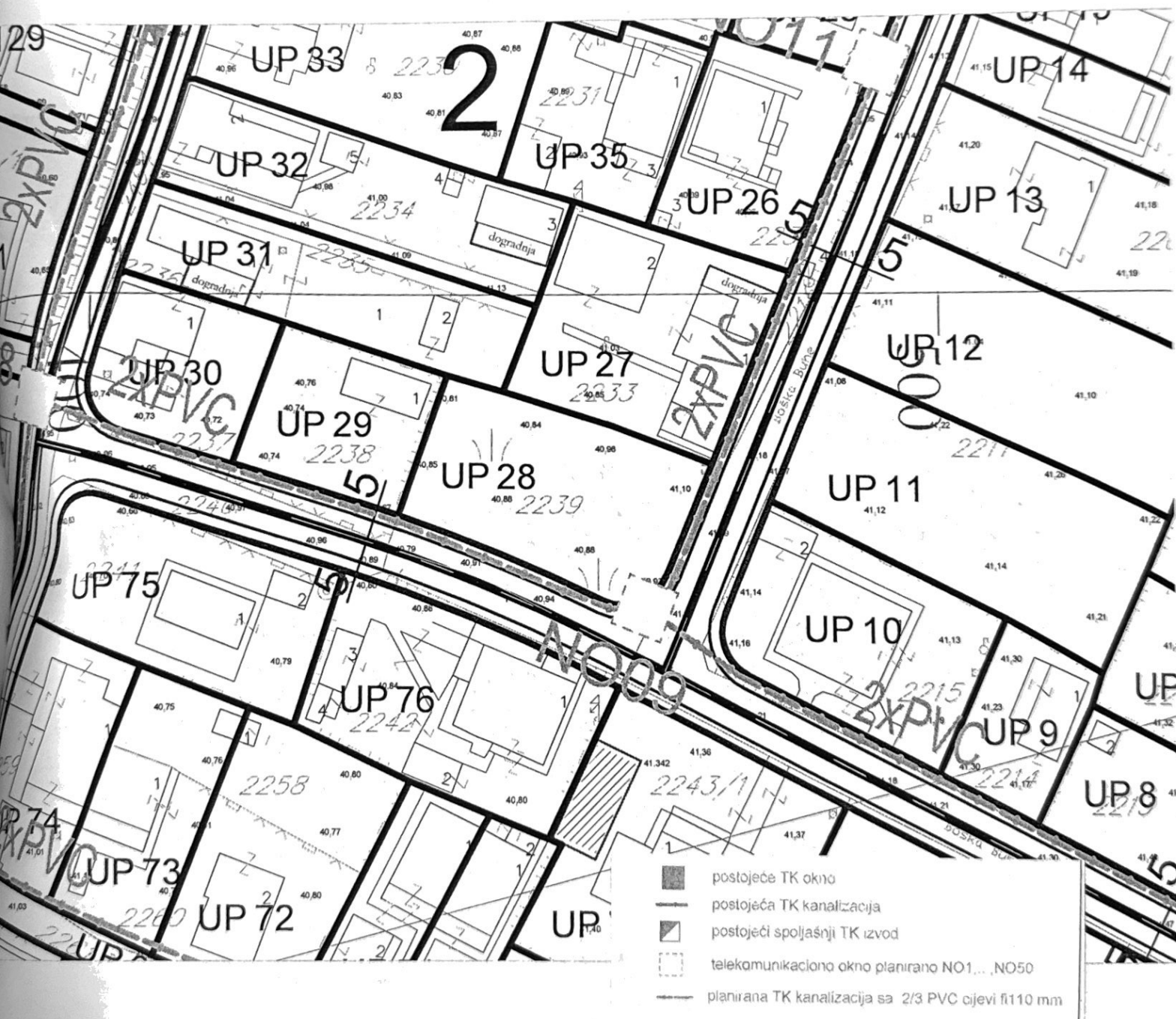




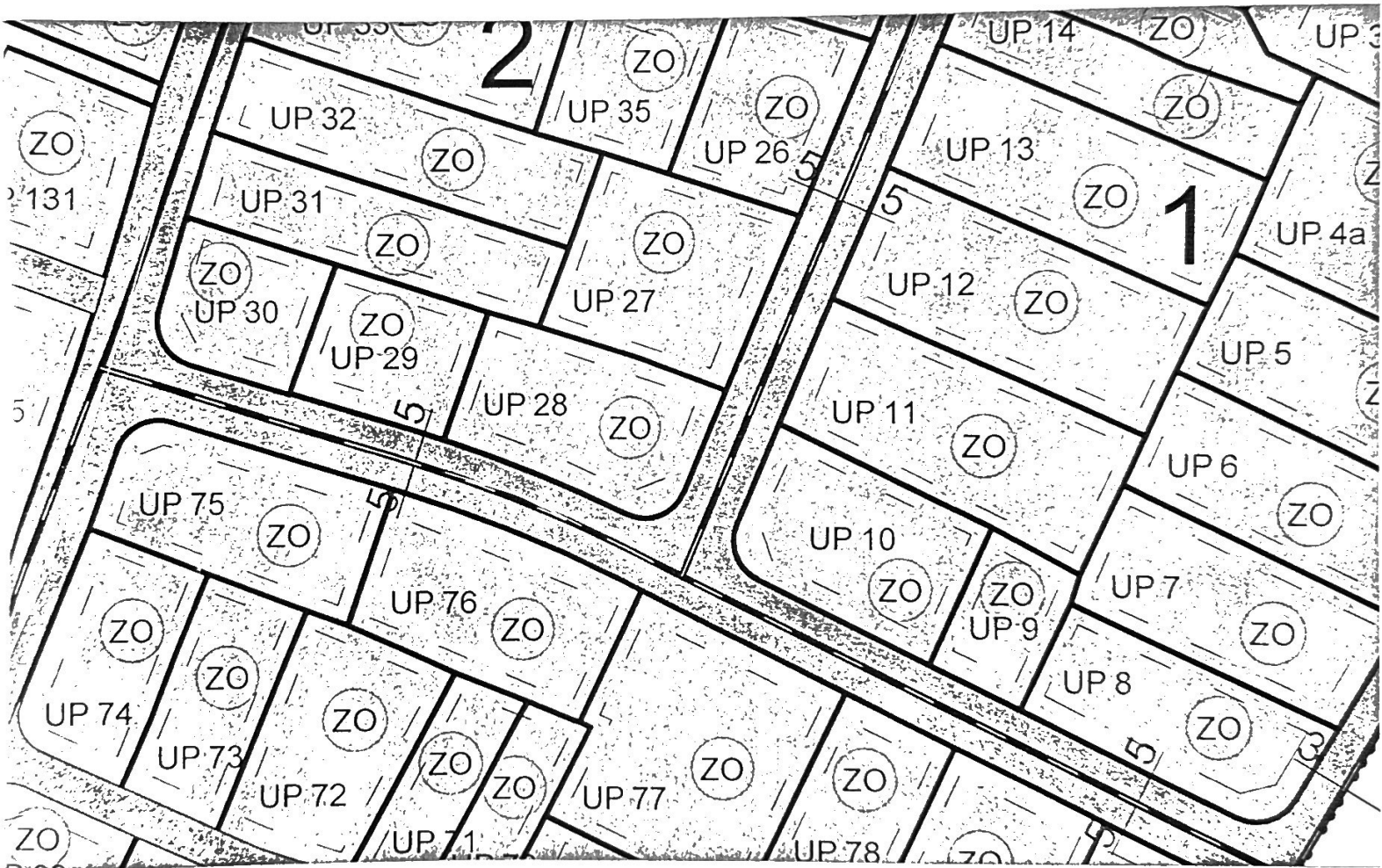
GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28,blok 2

Broj: 08-332/24-1468
Podgorica, 16.10.2024.godine



Izvod iz DUP-a »Tološi 2-dio« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 28,blok 2



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

ELABORAT PARCELACIJE PO PLANSKOM DOKUMENTU



GEOART d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Svetozara Markovića 14 - Podgorica
tel. 069/216-111 , 067/204-311
mail: info@geoart.me, geoart.me@gmail.com
PIB: 02990687
PDV: 30/31-13416-0
ž.r. 520-21677-34 Hipotekarna banka

Broj predmeta: **98/1/2025**
Datum: 21.10.2025. godine
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Organizaciona jedinica: **PODGORICA**
Mjesto: **PODGORICA**

GEODETSKI ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-U

Stranka: **BEGOVIĆ S. OLIVERA**

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 2239
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 69
KATASTARSKA OPŠTINA: TOLOŠI
OPŠTINA: PODGORICA



GEOART D.O.O.
Odgovorno lice
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.

Milačić Vidosava

Broj predmeta: _____
Spisak prijava broj: _____
Pregledao/ la: _____
Ovjerio / la: _____
Datum ovjere: _____

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA _____



GEOART d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Svetozara Markovića 14 - Podgorica
tel. 069/216-111 , 067/204-311
mail: info@geoart.me, geoart.me@gmail.com
PIB: 02990687
PDV: 30/31-13416-0
ž.r. 520-21677-34 Hipotekarna banka

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
2	Skica sa koordinatama za predmetne parcele
3	Izjava o prihvatanju poslova
4	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
5	Zapisnik o izvršenom uviđaju
6	Skica održavanja katastra nepokretnosti
7	Spisak prijava o promjenama na nepokretnosti
8	Uvjerjenje o etaloniranju
9	Izvod iz DUP-a
10	



GEOART d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Svetozara Markovića 14 - Podgorica
tel. 069/216-111 , 067/204-311
mail: info@geoart.me, geoart.me@gmail.com
PIB: 02990687
PDV: 30/31-13416-0
ž.r. 520-21677-34 Hipotekarna banka

Broj predmeta: 98/1/2025
Datum: 21.10.2025. godine

IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:	69
KATASTARSKA PARCELA BROJ:	2239
BROJ OBJEKTA:	0
PD:	0

po zahtjevu: BEGOVIĆ S. OLIVERA

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 02-3861/2 od 08.07.2014.godine, oblast izvođenje geodetskih radova održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Licenca broj 02-2729/1 od 24.04.2019.godine, oblast projektovanje geodetskih radova osnovni geodetski radovi, državni premjer katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Vidosavu Milačić, dipl.ing.geodezije koja posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlašćenje broj 01-012/25-2330/2 od 27.03.2025.godine, za izvođenje radova osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija GEOART D.O.O. , sa sjedištem u Podgorici za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument svog vlasništva Leica Geosystems AG, GSO8PLUS identifikacioni broj 1856375 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 067/23/01 od 18.12.2023. godine izdato od Vecom geo d.o.o. , laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima



GEOART D.O.O.
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.

Milačić Vidosava

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/25-5322

Datum: 13.10.2025.



Katastarska opština: TOLOŠI

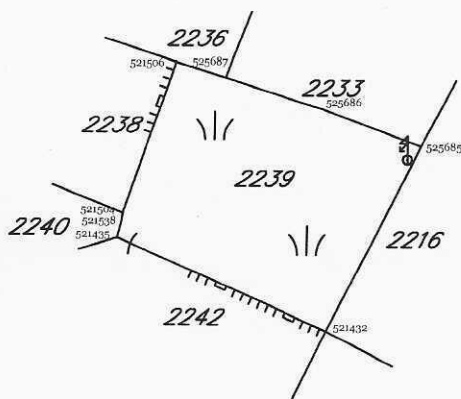
Broj lista nepokretnosti: 69

Broj plana: 27,59

Parcela: 2239

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:

[Signature]

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
KO: TOLOŠI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 101-917/25-5322, od: 13.10.2025. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitane grafički sa digitalnog plana

Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 13.10.2025 08:05

521432	6601462.66	4701655.12	0.00
521435	6601434.69	4701667.34	0.00
521504	6601435.36	4701670.54	0.00
521506	6601442.21	4701690.39	0.00
521538	6601435.27	4701669.68	0.00
525685	6601474.88	4701679.42	0.00
525686	6601461.87	4701684.36	0.00
525687	6601448.80	4701688.47	0.00

Parcela: 2239 (P=847)

Frontovi:

od do dužina(m)

521504-521506 21.00

521506-525687 6.86

525687-525686 13.70

525686-525685 13.92

525685-521432 27.20

521432-521435 30.52

521435-521538 2.41

521538-521504 0.86





GEOART d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Svetožara Markovića 14 - Podgorica
tel. 069/216-111, 067/204-311
mail: info@geoart.me, geoart.me@gmail.com
PIB: 02990687
PDV: 30/31-13416-0
ž.r. 520-21677-34 Hipotekarna banka

Broj predmeta: **98/2025**
Datum: 08.10.2025.godine

IZJAVA

O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **BEGOVIĆ S. OLIVERA**
sa JMBG: **2811975217987**

Iz: **Branka Radičevića 111, Podgorica**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

GEODETSKI ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-U

Za nepokretnosti:

KO:	TOLOŠI
LN/PL	69
Katastarska parcela:	2239
PD	0

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA
GEODETSKIR RADOVA

GEODETSKI ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-U

Naručilac radova:

BEGOVIĆ S. OLIVERA
JMBG: **2811975217987**

Iz: **Branka Radičevića 111, Podgorica**

Begović Olivera

(potpis)



GEOART D.O.O.
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.

Milačić Vidosava



GEOART d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Svetozara Markovića 14 - Podgorica
tel. 069/216-111 , 067/204-311
mail: info@geoart.me, geoart.me@gmail.com
PIB: 02990687
PDV: 30/31-13416-0
ž.r. 520-21677-34 Hipotekarna banka

Broj predmeta: 98/1/2025
Datum: 21.10.2025. godine

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: **BEGOVIĆ S. OLIVERA** 0

Iz: **PODGORICE**

Podnijeto organizacionoj jedinici **PODGORICA**

**GEODETSKA ORGANIZACIJA GEOART D.O.O. SA SJEDIŠTEM U
PODGORICI**

Izvršila je geodetske radove:

GEODETSKI ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-U

Izjavljujem da su geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja , prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom , drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.



GEOART D.O.O.
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.

Milačić Vidosava



GEOART d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Svetozara Markovića 14 - Podgorica
tel. 069/216-111 , 067/204-311
mail: info@geoart.me, geoart.me@gmail.com
PIB: 02990687
PDV: 30/31-13416-0
ž.r. 520-21677-34 Hipotekarna banka

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici , od strane geodetske organizacije GEOART d.o.o., na dan 21.10.2025.godine, po predmetu broj 98/2025 za obavljene geodetskih radova **parcelacije po DUP-u**, čiji je podnosilac prijave Begović Olivera.

PRISUTNI:

Geoart d.o.o.

Stranke:

BEGOVIĆ S. OLIVERA

Na osnovu zahtjeva Begović Olivera, izvršena je parcelacija po DUP-u na kat.parc. Br 2239 , upisane u LN 69 , KO Tološi, Opština Podgorica.

Parcelacija je urađena na osnovu izvoda iz DUP-a broj 08-332/25-2000 od 16.10.2025. izdatog od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj.

Zapisnik je pročitao svim strankama koje su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

Begović Olivera



GEOART D.O.O.

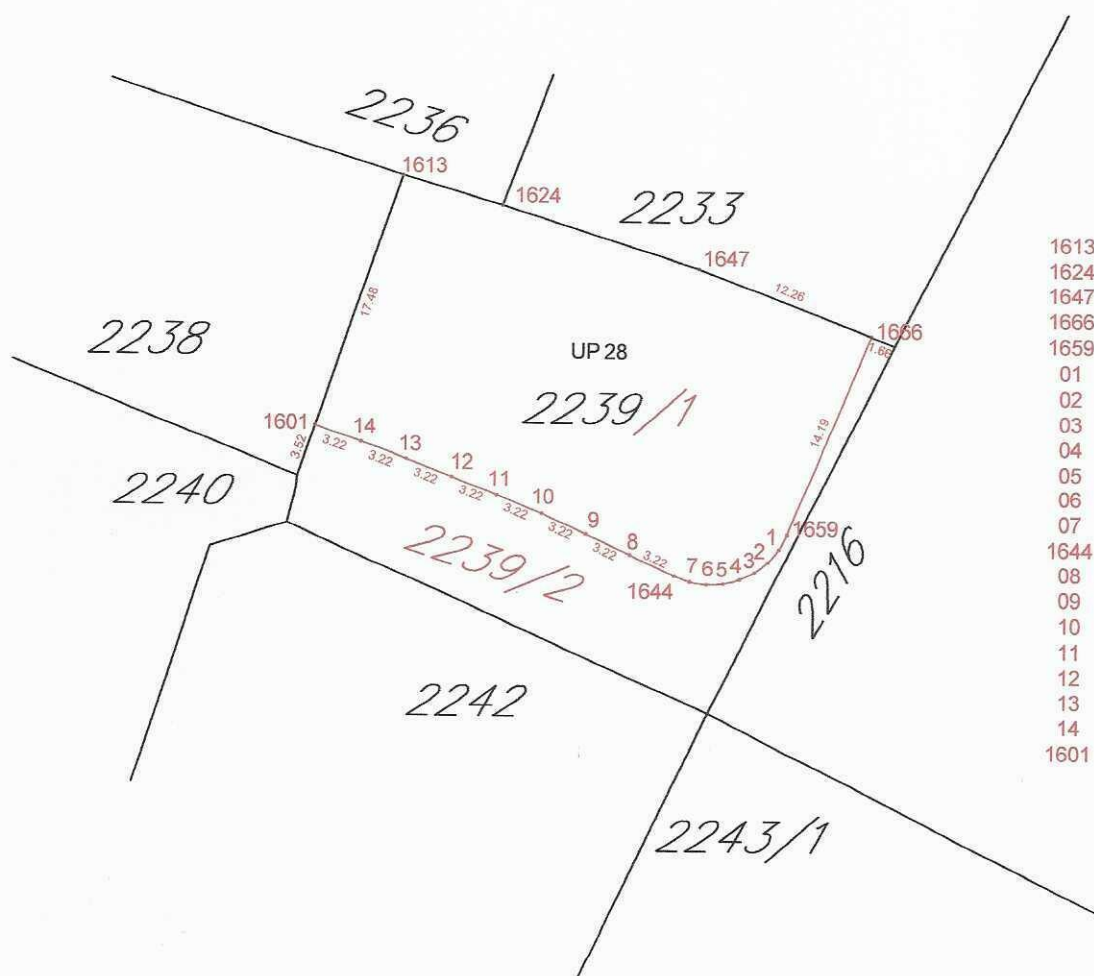
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.

(ovl.br.01-012/25-2330/2 od 27.03.2025.godine)

Milačić Vidosava

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:500



1613	6601442.21	4701690.39
1624	6601448.80	4701688.47
1647	6601461.87	4701684.36
1666	6601473.33	4701680.01
1659	6601467.83	4701666.92
01	6601467.30	4701665.94
02	6601466.58	4701665.09
03	6601465.70	4701664.40
04	6601464.70	4701663.91
05	6601463.63	4701663.62
06	6601462.51	4701663.56
07	6601461.41	4701663.72
1644	6601460.36	4701664.10
08	6601457.45	4701665.49
09	6601454.52	4701666.83
10	6601451.56	4701668.12
11	6601448.59	4701669.36
12	6601445.60	4701670.56
13	6601442.58	4701671.71
14	6601439.55	4701672.81
1601	6601436.51	4701673.86

OVJERAVA:

GEOART d.o.o. Podgorica
(licenca br. 02-3861/2)

Snimio dana: 21.10.2025.god.
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.
(ovlaštenje br. 01-012/25-2330/2)



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: **PODGORICA**
KATASTARSKA OPŠTINA: **TOLOŠI**

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

21.10.2025. godine

GEOART D.O.O.
Vidosava Milačić, dipl.ing.geod.
(ovl.br. 01-012/25-2330/2, od 27.03.2025.godine)

l.br. 01-012/25-2330/2 od 27.03.2025.
Milaćević Vidosava





UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 18.12.2023

Broj uverenja: 067/23/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

GS08plus

Identifikacioni broj:

1856375

Datum etaloniranja:

18.12.2023

Korisnik merila:

GEOART DOO
PODGORICA, Mitra Bakića 92

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Todora Dukina 81, 11000 Beograd, Srbija **T/F:** +381 (0) 11 2850655 **M:** +381 (0) 63 638767
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine

VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovnica jedinica VEEKOM GEO - Podgorica,
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora **M:** +382 (0) 69 349506

Strana 1 od 2

Datum: 18.12.2023

Broj uverenja: 067/23/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja GNSS GPS primjenjuje se modifikovana metoda zasnovana na ISO 17123-8:2015 Optics and optical instruments — Field procedures for testing geodetic and surveying instruments — Part 8: GNSS field measurement systems in real-time kinematic (RTK), opisana u V.G. UL-12

Rezultat etaloniranja:

Standardna devijacija horizontalno: $S_{xy}=5.59$ mm
Standardna devijacija vertikalno: $S_h=5.94$ mm

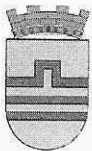
Merna nesigurnost:

Mjerna neigurnost proračunata prema preporukama referentnih dokumenata iznosi horizontalno: 15mm, visinski: 20 mm

Metrološka sledivost:

Rezultat etaloniranja je slediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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 - 2000

16. oktobar 2025. godine

Za: "GEOART" D.O.O.

Predmet: Izvod iz DUP-a

Dana 09. oktobra 2025. godine obratili ste se ovom Sekretarijatu zahtjevom za izdavanje izvoda iz DUP-a za katastarsku parcelu 2239 upisana u LN 69 K.O. Tološi.

S tim u vezi, u prilogu akta dostavljamo Vam traženi izvod iz DUP-a "Tološi 2 - dio" (Sl. List C.G. – Opštinski propisi, br. 47/16), a za urb.parcelu UP 28, Blok 2.



S poštovanjem,

Marko Radunović, Spec.sci.geod

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNIH OBJEKATA

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

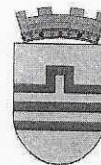
Crna Gora

Glavni Grad Podgorica

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/25 - 2000

Podgorica, 16.10.2025.god.

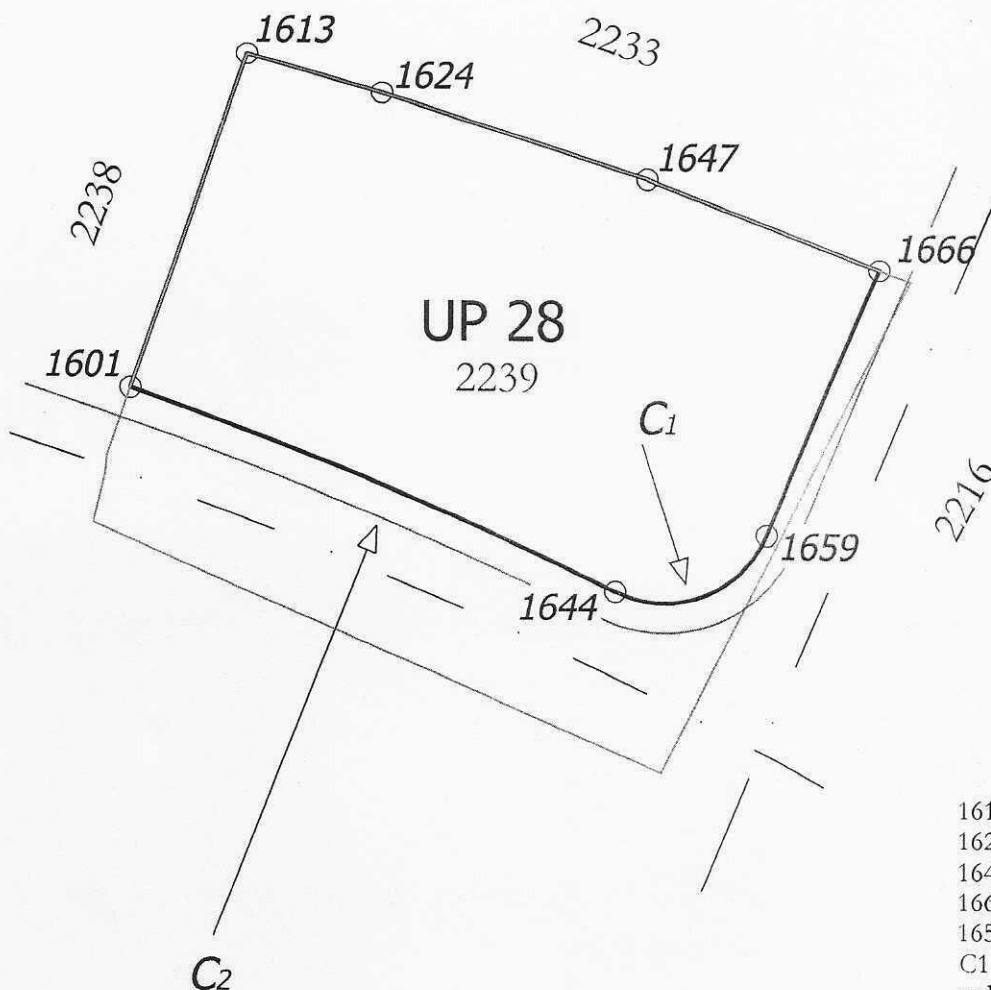


Crna Gora
Glavni grad Podgorica

DUP "Tološi 2 - dio " (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.47/16)

Podnosilac zahtjeva: "GEO ART" D.O.O.

PRILOG - Parcelacija



KOORDINATE TAČAKA

	Y	X
1613	6601442.21	4701690.39
1624	6601448.80	4701688.47
1647	6601461.87	4701684.36
1666	6601473.33	4701680.01
1659	6601467.83	4701666.92
C1	6601462.76	4701669.05
radius R = 5.50 m		
1644	6601460.36	4701664.10
C2	6601371.35	4701480.55
radius R = 204.00 m		
1601	6601436.51	4701673.86

Prema smjernicama važećeg planskog dokumenta, namjena UP 28 je (SMG) površine za stanovanje male gustine.
Planski dokument se nalazi u registru planskih dokumenata Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Marko Radunović, Spec.sci.geod.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNIH OBJEKATA



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
na K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, u Podgorici

Podgorica, Decembar, 2025. Godine

1. UVOD

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

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/24-1468 od 25.11.2024. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.

Objekat je planiran na K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, u Podgorici. Na predmetnoj parceli je planom predviđena površina za stanovanje male gustine.

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 stanovanje male gustine, dok je objekat potrebno planirati kao stambeno poslovni.

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 stambeno poslovni objekat, planirane spratnosti Su + P + 2, na K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, 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.

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 stambeno poslovni objekat. Objekat treba da bude spratnosti Su + P + 2. Objekat treba da ima kosi viševodni krov. Projektom obezbjeđiti zahtjevani broj parking mjesta, na predmetnoj parceli, sa kolskim prilazom i pješačkom stazom.

3.2. Lokacija

Predmetna parcela je relativno pravougaonog oblika, sa zaobljenom ivicom na jugoistočnoj strani, a njen osnovni pravac prostiranja je sjeveroistok–sjeverozapad. Teren je pretežno ravan, što omogućava povoljno i funkcionalno pozicioniranje planiranog objekta bez potrebe za značajnijim nivelacionim zahvatima. Pristup parceli obezbjeđen je sa dvije strane: pješački pristup planiran je sa sjeveroistočne strane, sa postojeće saobraćajnice, dok je saobraćajni pristup predviđen sa jugozapadne strane, preko planirane saobraćajnice. Sa preostale dvije strane parcela graniči sa zemljištem na kojem su izgrađeni objekti individualnog stanovanja. Objekat je potrebno pozicionirati u skladu sa prostornim mogućnostima i uslovima terena, vodeći računa o optimalnoj orijentaciji, funkcionalnim pješačkim vezama i racionalnom korištenju površine parcele. Parkiranje vozila planirati na

predmetnoj parceli kao nadzemni parking prostor, uz formiranje pristupne saobraćajnice i pješačkih staza koje povezuju parking sa ulazom u objekat.

3.3. Namjena

Objekat projektovati kao stambeno poslovni objekat.

3.4. Kapacitet i urbanistički parametri

Ukupna površina urbanističke parcele iznosi ukupno 592.53 m². Objekat je potrebno projektovati u okviru tri nadzemne i jedne podzemnom etaže, spratnosti Su + P + 2, maksimalne svijetle visine etaže u podrumu 2.74 m. Na prizemlju je potrebno projektovati poslovni dio izdignut od kote trotoara, sa svijetlom visinom od 2.84 m, dok je na ostalim etažama potrebno projektovati stambene prostore gdje je svijetla visina takođe 2.84 m.

Na parceli je dozvoljena izgradnja objekta sa indeksom izgrađenosti od 0.80, odnosno bruto razvijene građevinske površine od maksimalno 474.02 m². Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti za parcelu iznosi 0.30 odnosno 177.76 m².

Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophono obezbijediti parkiranje u vidu minimalno 9 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 9001 – "Cream", potrebno je predvidjeti dekorativne lajsne na visini međuspratne konstrukcije, oko prozora i na krovnom vijencu. Fasadu koja će se nalazi na uglu obložiti kamenim štokovanim pločama.

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 7016 – "Anthracite" 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 ZAHTJEVI

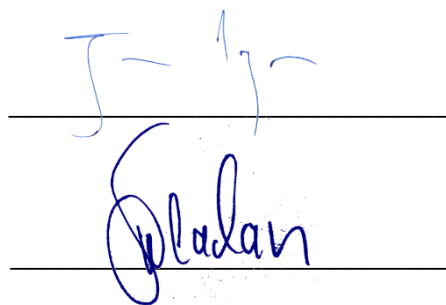
Tokom izrade tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rješenja.

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, Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade, 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.

Podgorica, Decembar, 2025. Godine

IGOR TOMIĆ I VLADAN ČEJOVIĆ





SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

TEHNIČKI OPIS

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Pregled propisanih i ostvarenih parametara:

URBANISTIČKI PARAMETRI	UT USLOVI UP 28	OSTVARENO
Površina UP	592.53 m ²	592.53 m ²
Spratnost	P + 2	Su + P + 2
Indeks zauzetosti	0.30	0.27
Zauzetost (m ²)	177.76 m ²	162.57 m ²
Indeks izgrađenosti	0.80	0.80
Izgrađenost (m ²)	474.02 m ²	473.61 m ²
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m ² stanovanja 30 PM / 1000 m ² poslovanja = 9 PM	9 PM
Zelenilo	30% (177.76 m ²)	30.20% (179.23 m ²)

Predmet idejnog rješenja je stambeno poslovni objekat, namjena površine je stanovanje male gustine, i isto je urađeno za potrebe dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

Lokacija objekta je K.P. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, u Podgorici.

Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 592.53 m², a projektovana bruto površina nadzemnog djela objekta iznosi 473.61m².

Idejno rješenje je urađeno na osnovu i u saglasnosti sa:

1. Urbanističko tehničkim uslovima, broj 08-332/24-1468 od 25.11.2024. 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. 2239/1, K.O. „Tološi“, Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 – dio“, u Podgorici. Prema planskom dokumentu, na predmetnoj lokaciji je predviđena površina za stanovanje male gustine.

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

Predmetna parcela je relativno pravougaonog oblika, sa zaobljenom ivicom na jugoistočnoj strani, a njen osnovni pravac prostiranja je sjeveroistok–sjeverozapad. Pristup parceli obezbijeđen je sa dvije strane: pješački pristup planiran je sa sjeveroistočne strane, sa postojeće saobraćajnice, dok je saobraćajni pristup predviđen sa jugozapadne strane, preko planirane saobraćajnice. Sa preostale dvije strane parcela graniči sa zemljištem na kojem su izgrađeni objekti individualnog stanovanja. Objekat je pozicioniran u skladu sa prostornim mogućnostima i uslovima terena, vodeći računa o optimalnoj orijentaciji, funkcionalnim pješačkim vezama i racionalnom korištenju površine parcele. Parkiranje vozila je planirano kao nadzemni parking prostor, uz formiranje pristupne saobraćajnice i pješačkih staza koje povezuju parking sa ulazom u objekat.

Kao referentna vrijednost za nadmorsku visinu gotovog poda prizemlja (+0.10) uzeta je kota +42.75 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, postojećim i planiranim saobraćajnicama, građevinska linija je definisana koordinatnim tačkama i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracije terena, parkinga i postojećih objekata. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom i kolskom stazom sa parking mjestima od ukupno 9 parking mjesta. 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 stanovanje male gustine.

Pregled neto i bruto površina po etažama.

ETAŽA	NETO m ²	BRUTO m ²
SUTEREN	124.52	148.99
PRIZEMLJE	137.69	162.57
PRVI SPRAT	130.86	155.52
DRUGI SPRAT	130.86	155.52
UKUPNO (koja ulazi u BRGP)	399.41	473.61

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 kubična forma sa istaknutim centralnim dijelom, po visini i po materijalizaciji, čime pravi zanimljivu dinamiku i hijerarhiju na fasadi. Fasada je urađena kao kontaktna sa termoizolacijom na principu "demit" fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u boji RAL 9001 – "Cream", takođe su predviđene dekorativne lajsne na visini međuspratne konstrukcije, oko prozora i na krovnom vijencu. Fasada koja se nalazi na uglu je obložena kamenim štokovanim pločama.



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka



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 -2.90 (+39.75).

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

Naziv	P m ²
Hodnik	3.39
Higijena	2.76
Ostava za bicikla	10.87
<i>Tehničke prostorije</i>	
Tehnička prostorija	68.87
Tehnička prostorija	38.63
124.52	

-1 SUTERAN – UKUPNO NETO	124.52
-1 SUTERAN – UKUPNO BRUTO	148.99

3.2. Prizemna etaža ±0.10 (+42.75).

U prizmenoj etaži se nalaze zajedničke prostorije, kao i dva poslovna prostora.

Naziv	P m ²
Vjetrobran	6.00
Hodnik	3.70
Stepenice	6.04
Hodnik	3.71
01 Poslovni prostor	47.99
02 Poslovni prostor	70.25
137.69	

0 PRIZEMLJE – UKUPNO NETO	137.69
0 PRIZEMLJE – UKUPNO BRUTO	162.57

3.3. Prvi sprat +3.20 (+45.85).

Na prvom spratu se nalaze zajedničke prostorije, kao i dva stana, od kojih je jedan jednosoban i jedan dvosoban.

Naziv	P m ²
Hodnik	9.04
Stepenice	3.71
03 Jednosoban stan	47.99
04 Dvosoban stan	70.12
130.86	

1 PRVI SPRAT – UKUPNO NETO	130.86
1 PRVI SPRAT – UKUPNO BRUTO	155.52

3.4. Drugi sprat +6.30 (+48.95).

Na drugom spratu se nalaze zajedničke prostorije, kao i dva stana, od kojih je jedan jednosoban i jedan dvosoban.

Naziv	P m ²
Hodnik	9.04
Stepenice	3.71
05 Jednosoban stan	47.99
06 Dvosoban stan	70.12
130.86	

2 DRUGI SPRAT – UKUPNO NETO	130.86
2 DRUGI SPRAT – UKUPNO BRUTO	155.52

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 12 cm, u svemu prema projektu. Sastav pregradnih zidova dat je u grafičkim priložima. Završna obrada zidova je u većem dijelu malterisanje sa završnom obradom, dok se u dijelu komunikacionog jezgra zidovi malterišu, gletuju i boje materijalima I klase.

Hidroizolacija

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

Fasadna bravarija

Fasadni otvori su projektovani u sistemu od 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 7016 – “Anthracite”, sa debljinom plastifikacije 70-100 mikrona. Vrata su opremljena kvalitetnim okovom za otvaranje po kataloškim preporukama proizvođača. Ispuna je od termo izolovanog stakla tipa Guardian Clima Guard Solar 4mm + Float Extra Clear 4mm. Međuprostor je 16mm ispunjen argonom.

Fasadna obloga

Na fasadnim zidovima objekta se radi termoizolacija po sistemu "demit" 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 dekorativni malter bavalit, u boji RAL 9001 – "Cream", takođe su predviđene dekorativne lajsne na visini međuspratne konstrukcije, oko prozora i na krovnom vijencu. Fasada koja se nalazi na uglu je obložena kamenim štokovanim pločama.

Krov

Krov objekta je projektovan kao kosi, sa drvenom potkonstrukcijom, nagiba 6°, sa krovnim pokrivačem – lim.

Podovi

Sastav podova dat je u grafičkim prilogima. 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 pokrivni lak, nivo sjaja 60% u tonu i boji po izboru projektanta.



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

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

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

Instalacije

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

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.

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.





SMART STUDIO d.o.o

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

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

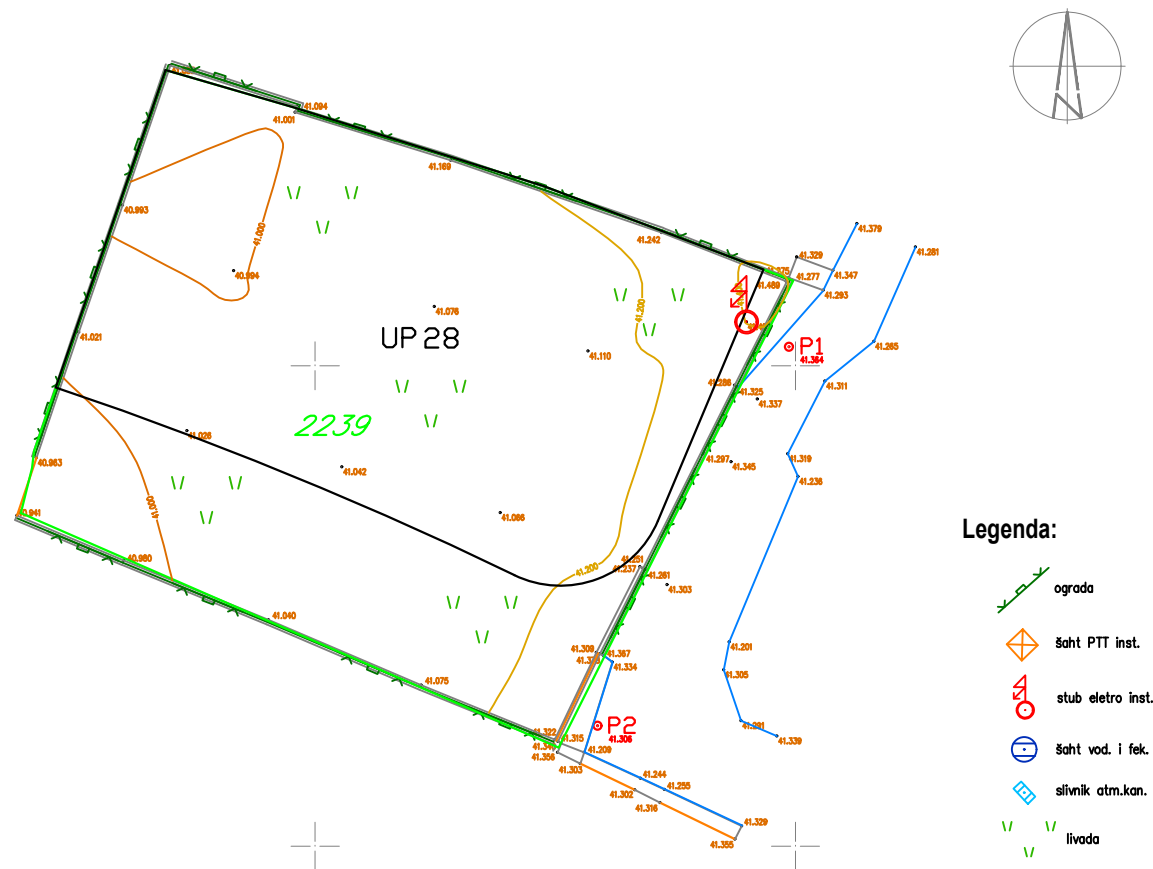
info@smartstudio.me

PIB: 03299481

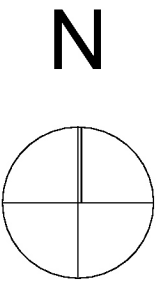
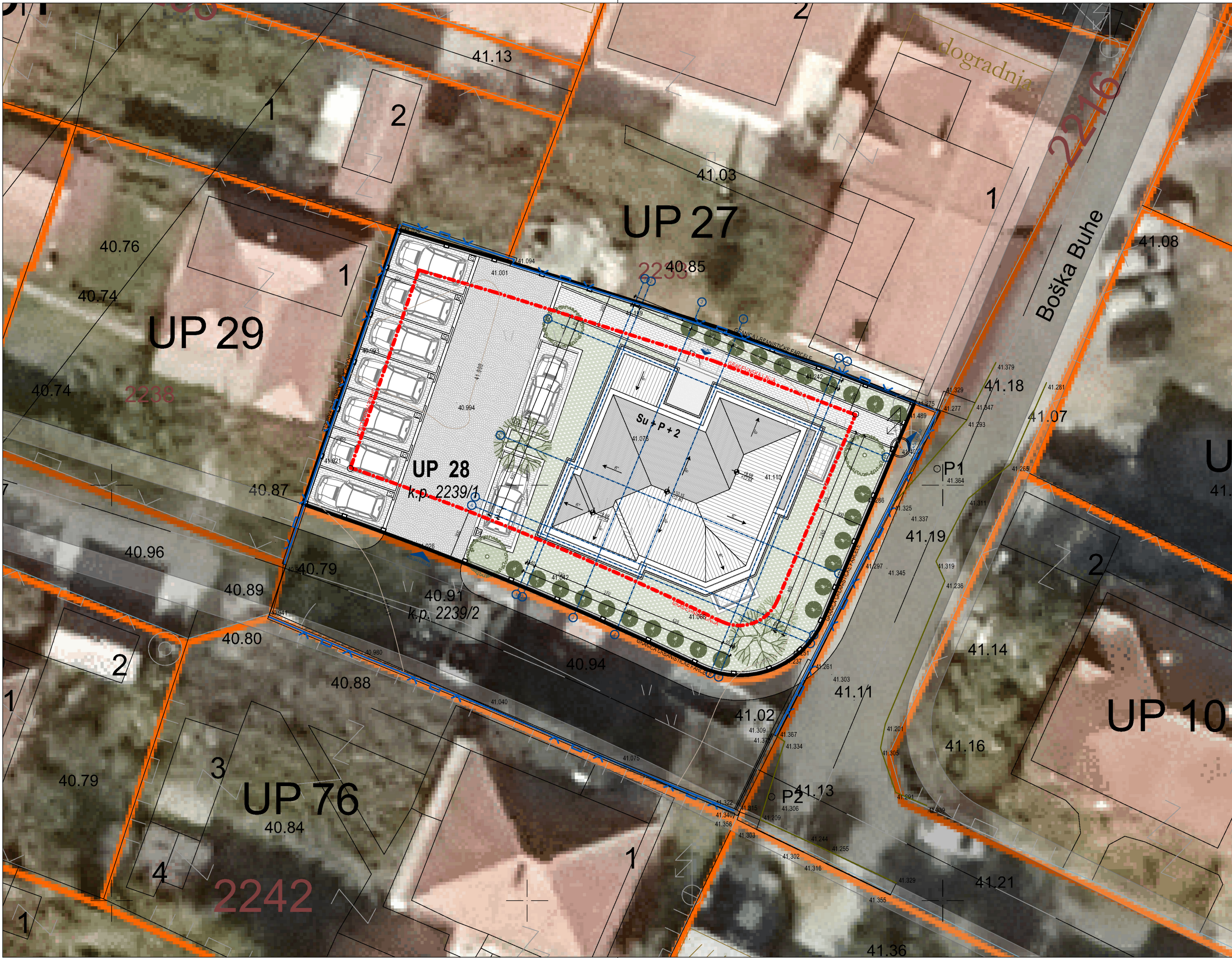
BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

GEODETSKA PODLOGA
za urbanističku parcelu broj 28, DUP "Tološi 2 – dio"



GEOART D.O.O.
Vidosava Blaćić dipl.inž.geod.
Milošević
"GEOART" d.o.o.
Podgorica



- Granica urbanističke parcele

Građevinska linija

UP 28

2239/1

±0.10

+42.75

Trava

Popločanje

Popločanje

Lim

Drvo
- T1

1

A

Su+P+2

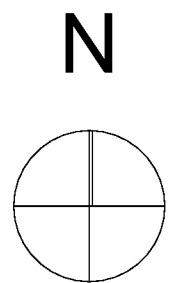
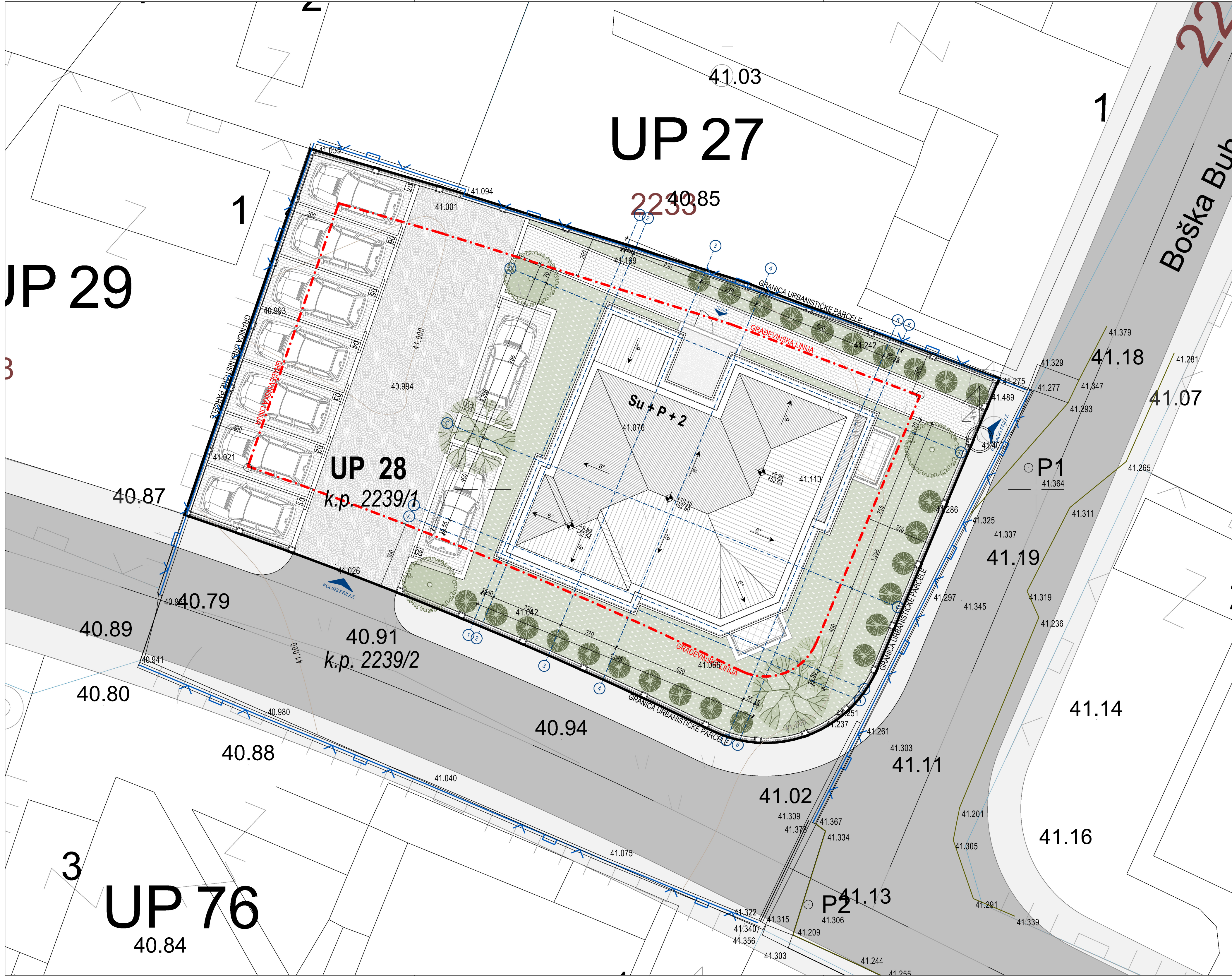
Tačka regulacije objekta

Tačka regulacije parcele

Tačke građevinske linije

Spratnost objekta

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici	
Autor projekta: Srdan Pavičević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Srdan Pavičević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Srdan Pavičević, spec. sci.		Razmjera: 1:200	
Saradnici: Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Šira situacija	
Datum izrade: Decembar, 2025. godine		Datum revizije:	



Urbanistički parametri	Planom predviđeni parametri	Projektom ostvareni parametri
	UP 28	OSTAVRENO
Površina urbanističke parcele	592.53 m ²	592.53 m ²
Spratnost	P + 2	Su + P + 2
Indeks zauzetosti	0.30	0.27
Zauzetost [m ²]	177.76 m ²	162.57 m ²
Indeks izgrađenosti	0.80	0.80
Izgrađenost [m ²]	474.02 m ²	473.61 m ²
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m ² 30 PM / 1000 m ² = 9 PM	9 PM
Minimalna zelena površina	30 % (177.76 m ²)	30.20 % (179.23 m ²)

Granica urbanističke parcele

Gravevinska linija

UP 28

2239/1

Broj urbanističke parcele

Broj katastarske parcele

+0.10

+42.75

Visinska kota gotovog poda

Apsolutna kota

Trava

Popločanje

Popločanje

Lim

Drvo

T1

1

A

Su+P+2

Tačka regulacije objekta

Tačka regulacije parcele

Tačke gravevinske linije

Spratnost objekta

PROJEKTANT:

"smartstudio", d.o.o.

Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Stambeno poslovni objekat

Autor projekta:

Srdan Pavičević, spec. sci.

Vodeći projektant:

Srdan Pavičević, spec. sci.

Odgovorni projektant:

Srdan Pavičević, spec. sci.

Saradnici:

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

Datum izrade:

Decembar, 2025. godine

INVESTITOR:

TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN

Podgorica, Crna Gora

Lokacija:

K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1:100

Prilog:

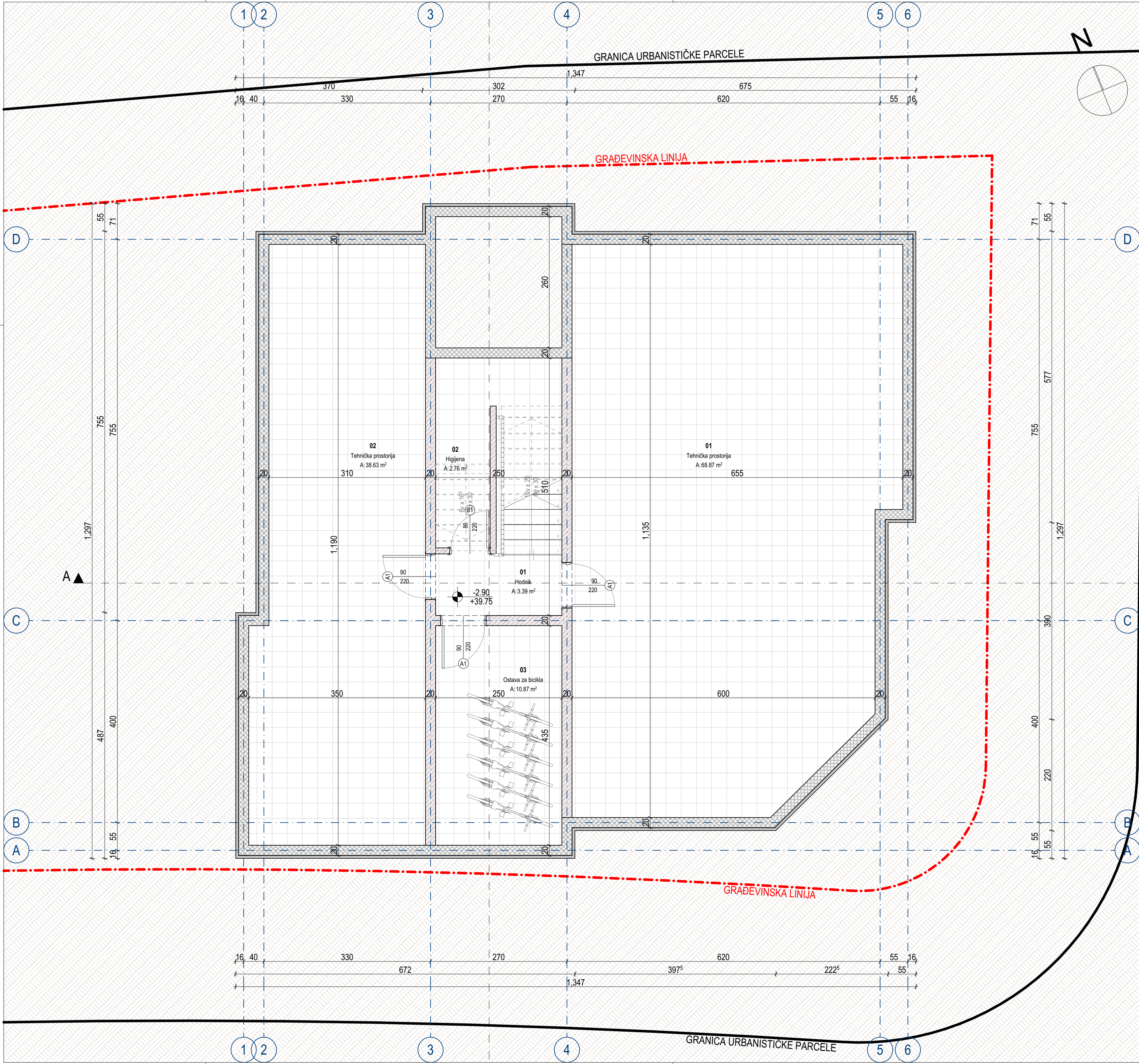
Uža situacija

Br. priloga:

5

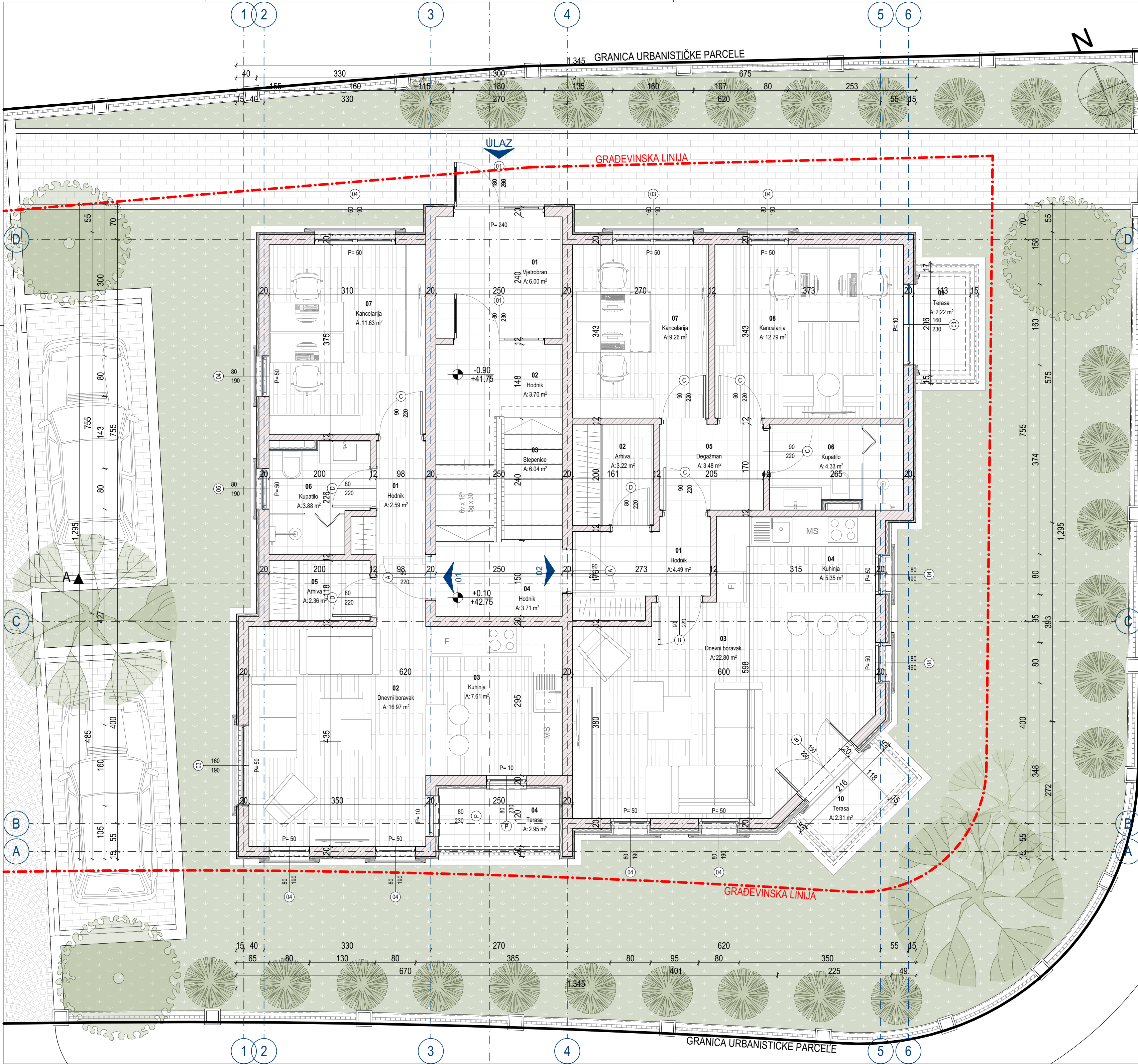
Br. strane:

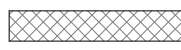
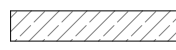
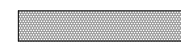
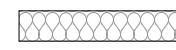
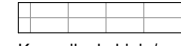
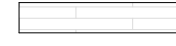
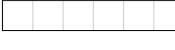
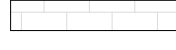
Datum revizije:

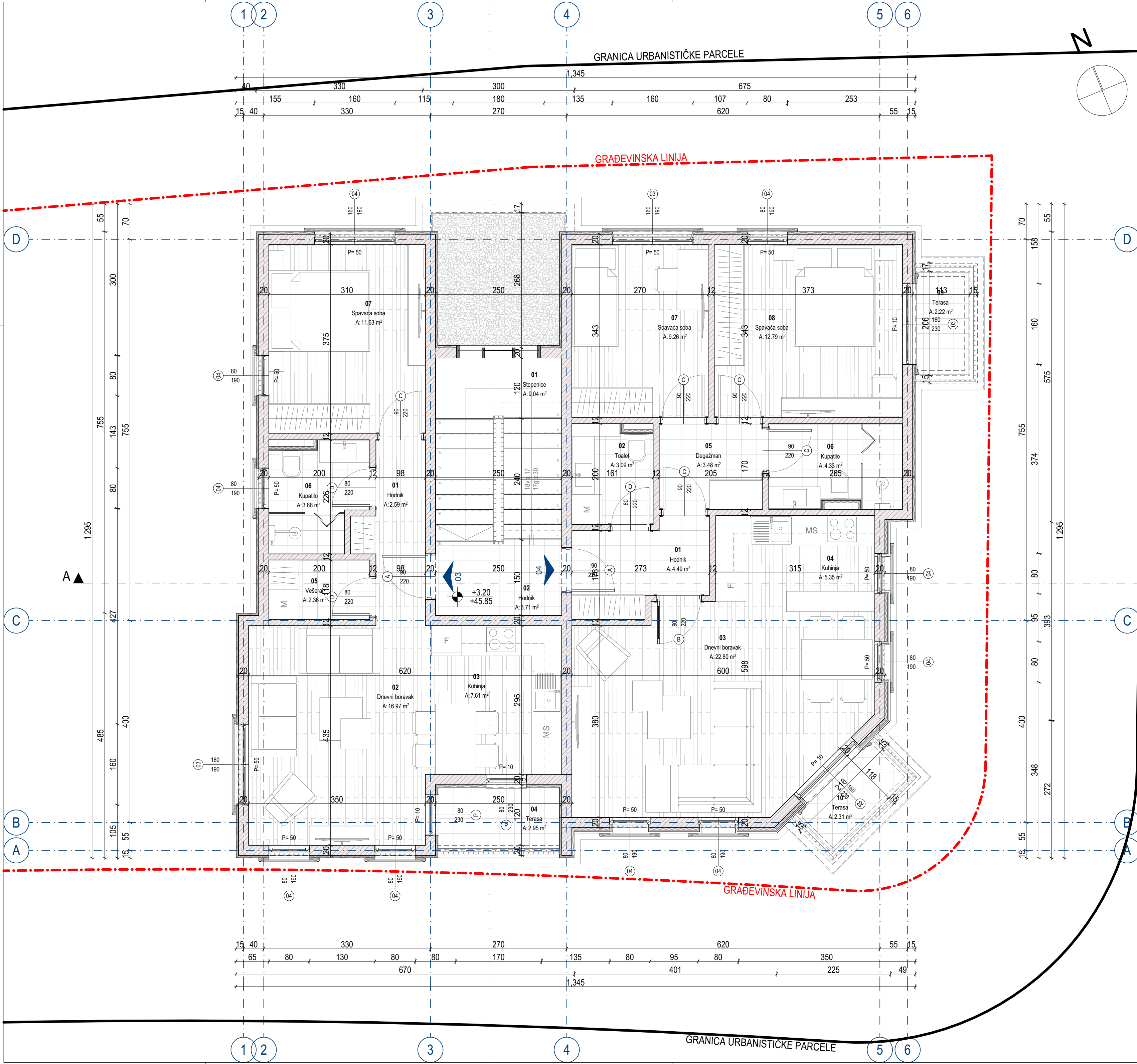


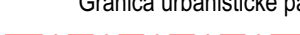
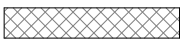
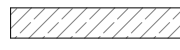
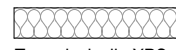
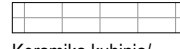
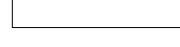
LEGENDA POVRŠINA - SUTEREN						
Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
Tehničke prostorije						
01	Tehnička prostorija	68.87	34.59	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Tehnička prostorija	38.63	30.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
		107.50 m²				
Zajedničke prostorije						
01	Hodnik	3.39	8.00	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Higijena	2.76	7.28	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Ostava za bicikla	10.87	13.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
		17.02 m²				
		124.52 m²				

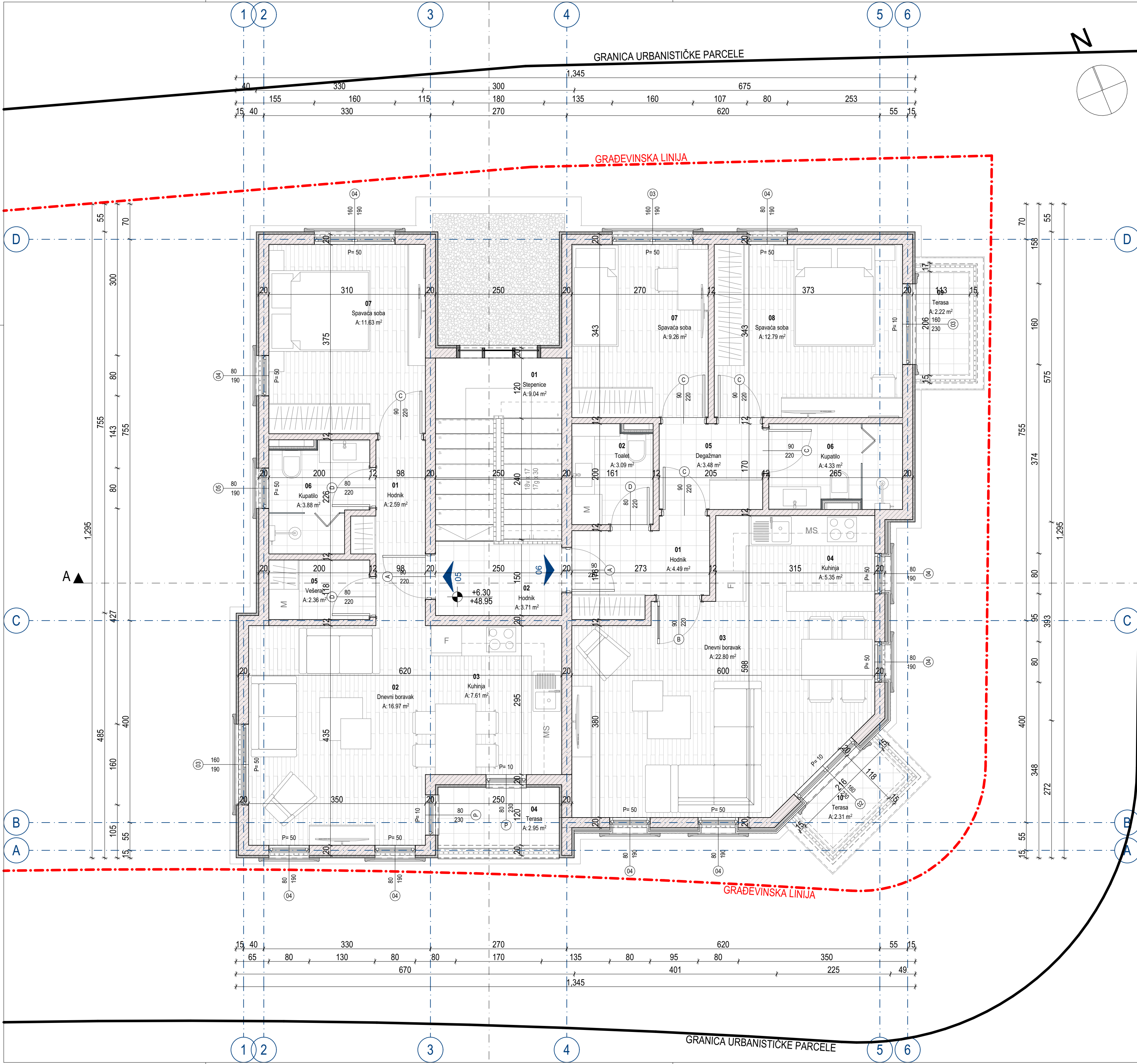
NETO POVRŠINA SUTERENA		124.52 m²									
BRUTO POVRŠINA SUTERENA		148.99 m²									
Legenda oznaka											
	Visinska kota gotovog poda		FZ	Fasadni zid		Fekalna kanalizacija					
	Apsolutna kota		UZ	Unutrašnji zid		Vertikalni oluci					
	Oznaka prostorije		PNT	Pod na tlu			Granica urbanističke parcele				
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK	Međuspratna konstrukcija			Građevinska linija				
	Oznaka unutrašnje stolarije		OG	Ograda							
	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		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/ kupatilo		Parket
	Keramika terasa		Tlo - sjunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		
"smartstudio", d.o.o. Podgorica, Cma Gora PROJEKTANT: INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Cma Gora											
Objekat:		Stambeno poslovni objekat			Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici						
Autor projekta:		Srdan Pavićević, spec. sci.			Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE						
Vodeći projektant:		Srdan Pavićević, spec. sci.			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA						
Odgovorni projektant:		Srdan Pavićević, spec. sci.			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:		Decembar, 2025. godine			Datum revizije:						

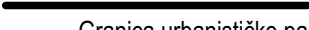
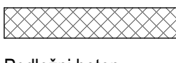
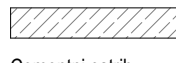
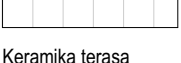
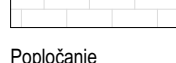
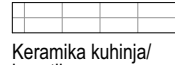


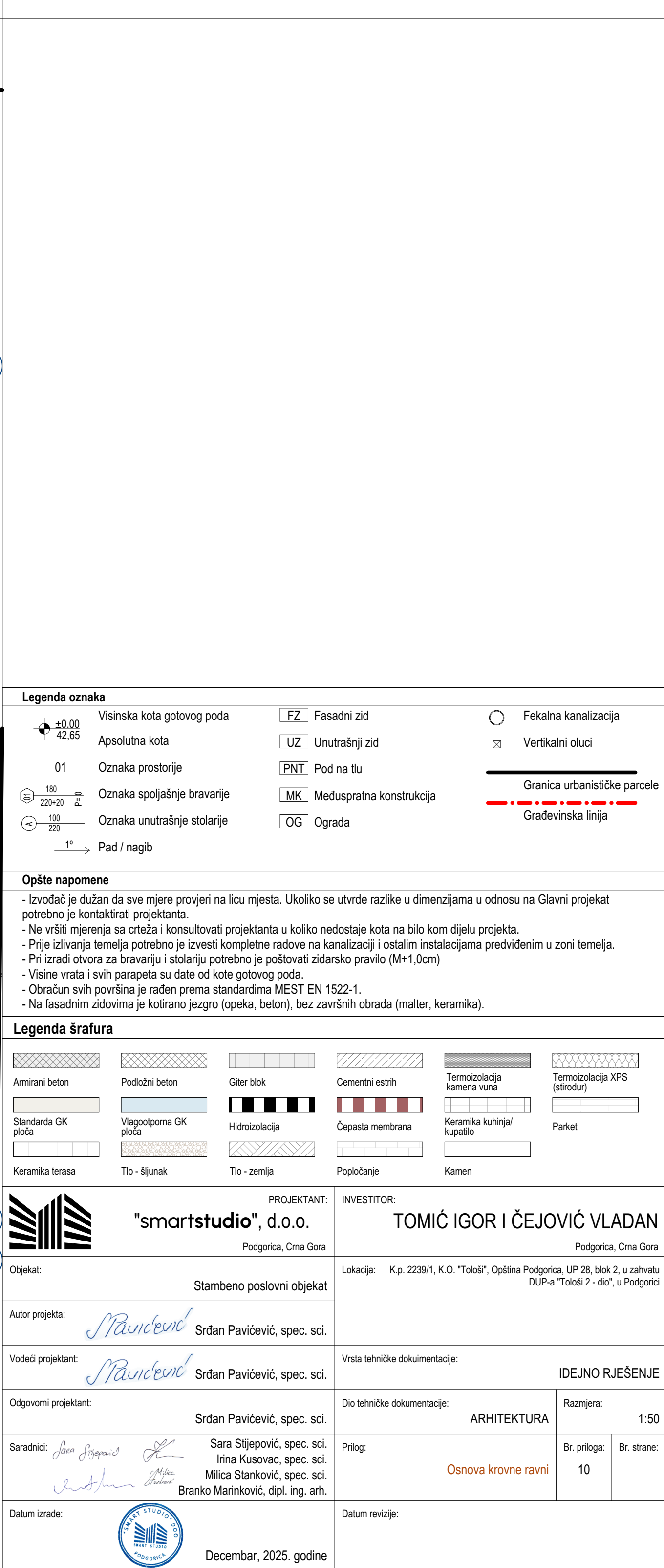
LEGENDA POVRŠINA - PRIZEMLJE											
Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon					
01. Poslovni prostor											
01	Hodnik	2.59	7.48	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
02	Dnevni boravak	16.97	18.78	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
03	Kuhinja	7.61	11.06	parket	keramika	Poludisperzija					
04	Terasa	2.95	7.26	keramika	bavalit	Bavalit					
05	Arhiva	2.36	6.36	keramika	keramika	Spušteni plafon					
06	Kupatilo	3.88	8.52	keramika	keramika	Spušteni plafon					
07	Kancelarija	11.63	13.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
		47.99 m²									
02. Poslovni prostor											
01	Hodnik	4.49	9.58	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
02	Arhiva	3.22	7.22	keramika	keramika	Spušteni plafon					
03	Dnevni boravak	22.80	19.35	parket	keramika	Poludisperzija					
04	Kuhinja	5.35	9.70	parket	keramika	Poludisperzija					
05	Degažman	3.48	7.50	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
06	Kupatilo	4.33	9.12	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon					
07	Kancelarija	9.26	12.26	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
08	Kancelarija	12.79	14.32	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
09	Terasa	2.22	6.28	keramika	bavalit	Bavalit					
10	Terasa	2.31	6.46	keramika	bavalit	Bavalit					
		70.25 m²									
Zajedničke prostorije											
01	Vjetrobran	6.00	9.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
02	Hodnik	3.70	7.96	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
03	Stepenice	6.04	9.86	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
04	Hodnik	3.71	8.00	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
		19.45 m²									
		137.69 m²									
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA						137.69 m²					
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA						162.57 m²					
Legenda oznaka											
	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  Građevinska linija						
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK	Međuspratna konstrukcija							
	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		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/ kupatilo		Parket
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		
				PROJEKTANT:		INVESTITOR:					
				"smartstudio", d.o.o.		TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN					
				Podgorica, Cma Gora		Podgorica, Cma Gora					
Objekat:				Stambeno poslovni objekat			Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici				
Autor projekta:				Srđan Pavićević, spec. sci.			Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE				
Vodeći projektant:				Srđan Pavićević, spec. sci.			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA				
Odgovorni projektant:				Srđan Pavićević, spec. sci.			Razmjera: 1:50				
Saradnici:				Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.			Prilog:		Osnova prizemlja		
							Br. priloga:		7		
							Br. strane:				
Datum izrade:				Decembar, 2025. godine			Datum revizije:				
											

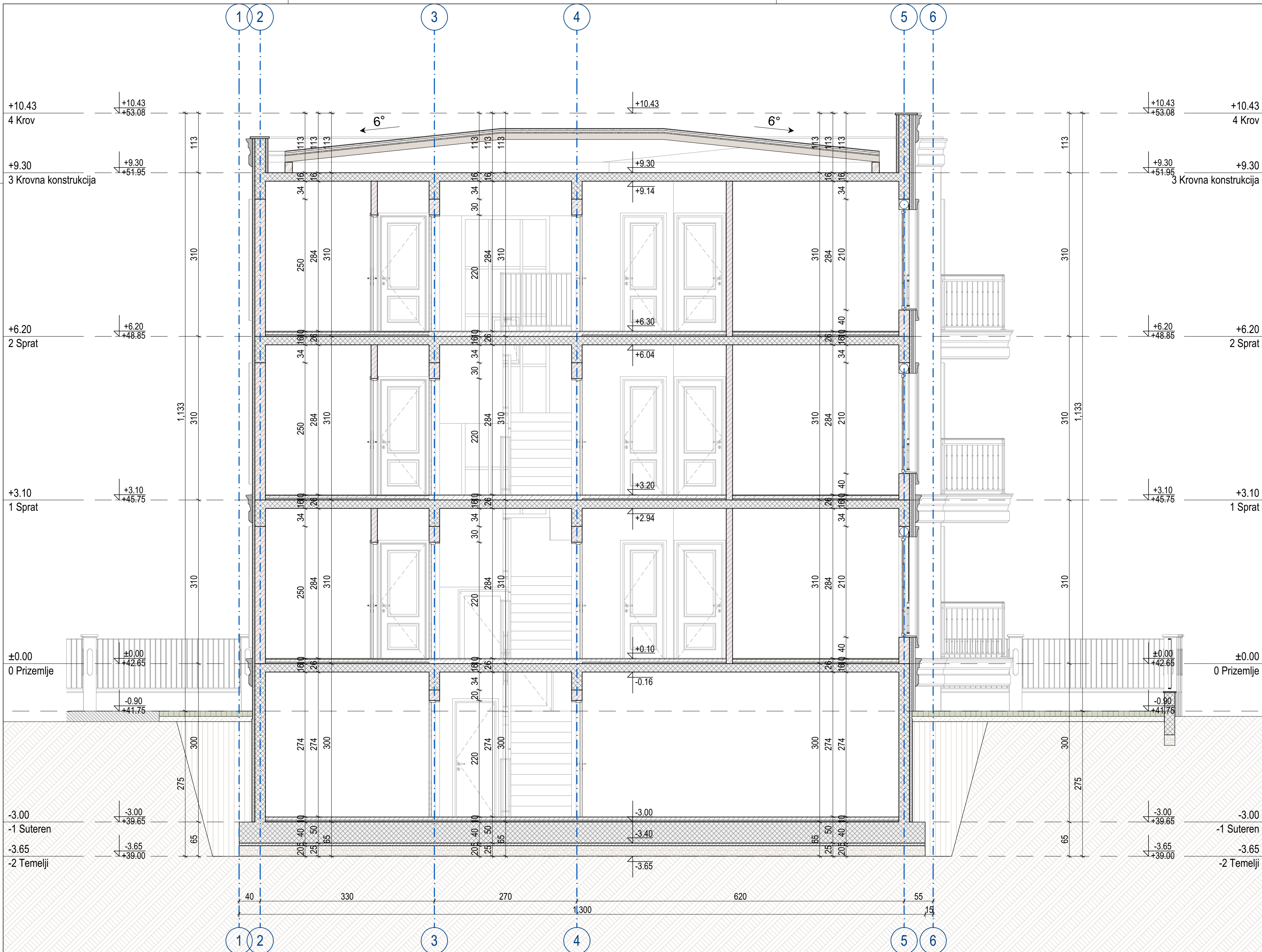


LEGENDA POVRŠINA - PRVI SPRAT											
Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon					
03. Jednosoban stan											
01	Hodnik	2.59	7.48	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
02	Dnevni boravak	16.97	18.78	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
03	Kuhinja	7.61	11.06	parket	keramika	Poludisperzija					
04	Terasa	2.95	7.26	keramika	bavalit	Bavalit					
05	Vešeraj	2.36	6.36	keramika	keramika	Spušteni plafon					
06	Kupatilo	3.88	8.52	keramika	keramika	Spušteni plafon					
07	Spavaća soba	11.63	13.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
		47.99 m²									
04. Dvosoban stan											
01	Hodnik	4.49	9.58	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
02	Toalet	3.09	7.22	keramika	keramika	Spušteni plafon					
03	Dnevni boravak	22.80	19.35	parket	keramika	Poludisperzija					
04	Kuhinja	5.35	9.70	parket	keramika	Poludisperzija					
05	Degažman	3.48	7.50	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
06	Kupatilo	4.33	9.12	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon					
07	Spavaća soba	9.26	12.26	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
08	Spavaća soba	12.79	14.32	parket	disperzivna boja	Poludisperzija					
09	Terasa	2.22	6.28	keramika	bavalit	Bavalit					
10	Terasa	2.31	6.46	keramika	bavalit	Bavalit					
		70.12 m²									
Zajedničke prostorije											
01	Stepenice	9.04	12.26	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
02	Hodnik	3.71	8.00	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija					
		12.75 m²									
		130.86 m²									
NETO POVRŠINA I SPRATA					130.86 m²						
BRUTO POVRŠINA I SPRATA					155.52 m²						
Legenda oznaka											
	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						
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK	Međuspratna konstrukcija	 Građevinska 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 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		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana		Keramika kuhinja/ kupatilo		Parket
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		
				PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Cma Gora		INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Cma Gora					
Objekat:				Stambeno poslovni objekat		Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici					
Autor projekta:				Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE					
Vodeći projektant:				Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA					
Odgovorni projektant:				Srđan Pavićević, spec. sci.		Razmjera: 1:50					
Saradnici:				Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Osnova prvog sprata				Br. priloga: 8 Br. strane:	
Datum izrade:				Decembar, 2025. godine		Datum revizije:					
											



LEGENDA POVRŠINA - DRUGI SPRAT							
Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon	
05. Jednosoban stan							
01	Hodnik	2.59	7.48	parket	disperzivna boja	Poludisperzija	
02	Dnevni boravak	16.97	18.78	parket	disperzivna boja	Poludisperzija	
03	Kuhinja	7.61	11.06	parket	keramika	Poludisperzija	
04	Terasa	2.95	7.26	keramika	bavalit	Bavalit	
05	Vešeraj	2.36	6.36	keramika	keramika	Spušteni plafon	
06	Kupatilo	3.88	8.52	keramika	keramika	Spušteni plafon	
07	Spavaća soba	11.63	13.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija	
		47.99 m²					
06. Dvosoban stan							
01	Hodnik	4.49	9.58	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija	
02	Toalet	3.09	7.22	keramika	keramika	Spušteni plafon	
03	Dnevni boravak	22.80	19.35	parket	keramika	Poludisperzija	
04	Kuhinja	5.35	9.70	parket	keramika	Poludisperzija	
05	Degažman	3.48	7.50	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija	
06	Kupatilo	4.33	9.12	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon	
07	Spavaća soba	9.26	12.26	parket	disperzivna boja	Poludisperzija	
08	Spavaća soba	12.79	14.32	parket	disperzivna boja	Poludisperzija	
09	Terasa	2.22	6.28	keramika	bavalit	Bavalit	
10	Terasa	2.31	6.46	keramika	bavalit	Bavalit	
		70.12 m²					
Zajedničke prostorije							
01	Stepenice	9.04	12.26	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija	
02	Hodnik	3.71	8.00	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija	
		12.75 m²					
		130.86 m²					
NETO POVRŠINA II SPRATA					130.86 m²		
BRUTO POVRŠINA II SPRATA					155.52 m²		
Legenda oznaka							
	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		
	Oznaka spoljašnje bravarije		MK	Međuspratna konstrukcija	 Građevinska linija		
	Oznaka unutrašnje stolarije		OG	Ograda			
1° →	Pad / nagib						
Opšte napomene							
- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat potrebno je kontaktirati projektanta. - Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta. - Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja. - Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm) - Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda. - Obračun svih površina je 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
	Standarda GK ploča		Vlagootporna GK ploča		Hidroizolacija		Čepasta membrana
	Keramika terasa		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje
							Kamen
	Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodur)		Keramika kuhinja/ kupatilo		Parket
PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Cma Gora				INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Cma Gora			
Objekat: Stambeno poslovni objekat				Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici			
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA			
Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.				Razmjera: 1:50			
Saradnici: Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.				Prilog: Osnova drugog sprata			
Datum izrade: Decembar, 2025. godine				Datum revizije:			
				Br. priloga: 9			
				Br. strane:			





Legenda oznaka

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

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

Objekat:
Stambeno poslovni objekat

Autor projekta:

Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant:

Srđan Pavićević, spec. sci.

Odgovorni projektant:
Srđan Pavićević, spec. sci.

Saradnici:

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

Datum izrade:

Decembar, 2025. godine

INVESTITOR:
TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN
Podgorica, Crna Gora

Lokacija:
K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Prilog:
Presjek A-A

Br. priloga:
11

Br. strane:



Legenda oznaka

	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
	Oznaka spoljašnje bravarije	MK	Međuspratna konstrukcija		Građevinska 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 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

Legenda materijala

Bavalit - RAL 7032	Bavalit - RAL 7004	Štokovani kamen	Kamene klupice	Staklo	Trava

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

INVESTITOR:
TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN
Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Stambeno poslovni objekat

Autor projekta:

Srdan Pavićević Srdan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant:

Srdan Pavićević Srdan Pavićević, spec. sci.

Odgovorni projektant:

Srdan Pavićević, spec. sci.

Saradnici:

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

Datum izrade:

Decembar, 2025. godine

Lokacija:

K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

Istočna fasada

Br. priloga:

13

Br. strane:

Datum revizije:



Legenda oznaka

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

Opšte napomene

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

Legenda šrafura

	Armirani beton		Podložni beton		Giter blok		Cementni estrih		Termoizolacija kamena vuna		Termoizolacija XPS (stirodurex)
	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 7032		Bavalit - RAL 7004		Štokovani kamen		Kamene klupice		Staklo		Trava
--	--------------------	--	--------------------	--	-----------------	--	----------------	--	--------	--	-------

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

INVESTITOR:

TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Autor projekta: Srđan Pavičević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

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

Datum izrade: Decembar, 2025. godine

Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Prilog: **Južna fasada**

Br. priloga: 14

Br. strane:

Datum revizije:



Legenda oznaka

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
Oznaka spoljašnje bravarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska 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 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	Giler 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	

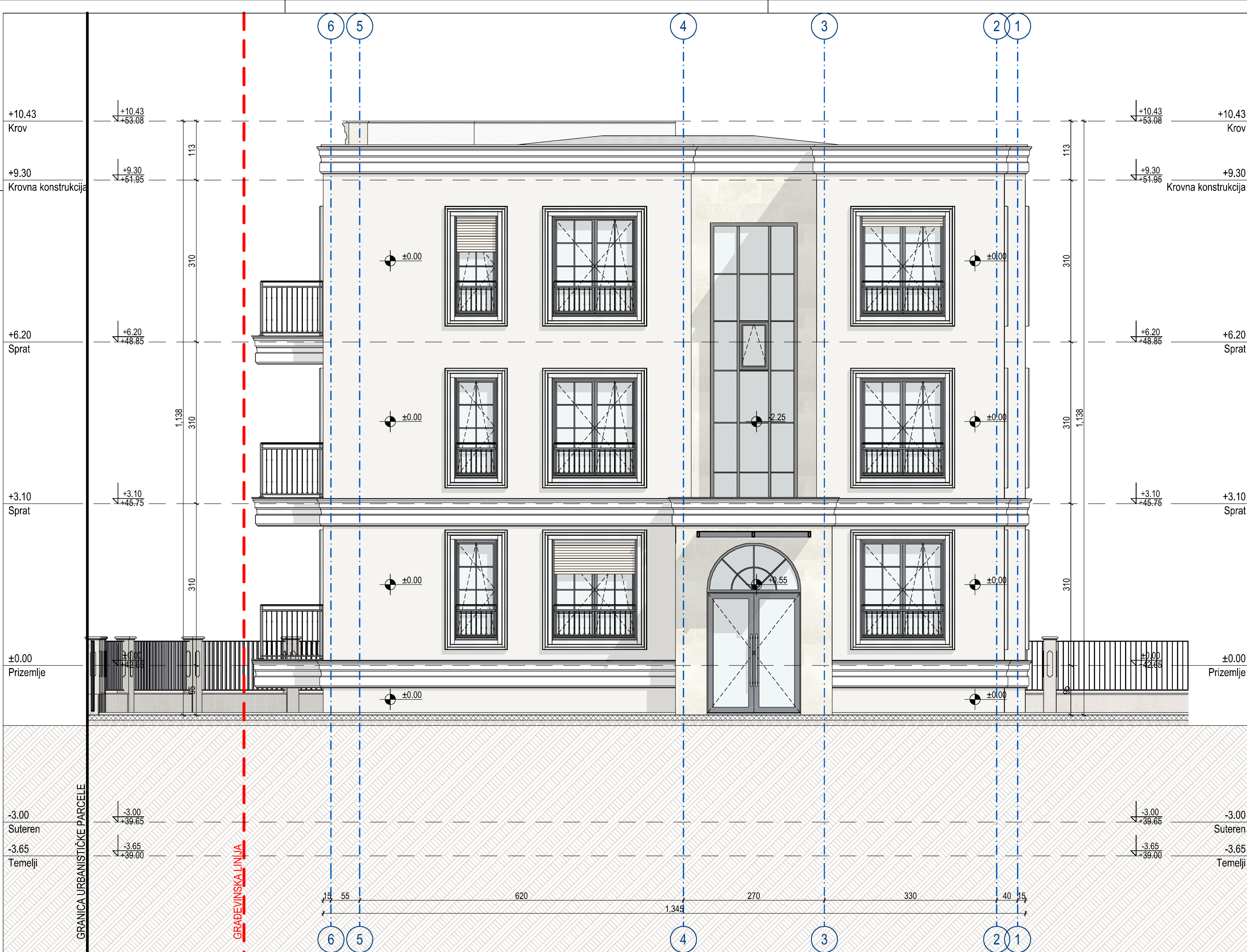
Legenda materijala

Bavalit - RAL 7032	Bavalit - RAL 7004	Stokovani kamen	Kamene klupice	Staklo	Trava
--------------------	--------------------	-----------------	----------------	--------	-------

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

INVESTITOR:
TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN
Podgorica, Crna Gora

Objekat:	Stambeno poslovni objekat		Lokacija:	K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", 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:		Razmjera:
			ARHITEKTURA		
Saradnici:	Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog:	Zapadna fasada	Br. priloga: 15
Datum izrade:			Datum revizije:		
			Decembar, 2025. godine		



Legenda oznaka

	Višinska 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		Gradjevinska 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 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		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		Tlo - šljunak		Tlo - zemlja		Popločanje		Kamen		

Legenda materijala

	Bavalit - RAL 7032		Bavalit - RAL 7004		Štokovani kamen		Kamene klupice		Staklo		Trava
--	--------------------	--	--------------------	--	-----------------	--	----------------	--	--------	--	-------



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

INVESTITOR:
TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
Stambeno poslovni objekat

Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", 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: **ARHITEKTURA** Razmjera:

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

Prilog: **Sjeverna fasada** Br. priloga: **16** Br. strane:

Datum izrade: Decembar, 2025. godine

Datum revizije:



SMART STUDIO d.o.o

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

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

info@smartstudio.me

PIB: 03299481

BR ŽR. 530-28655-87
NLB Banka

3D VIZUALIZACIJA



PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	
Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnici: Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog: Vizualizacija
Datum izrade: Decembar, 2025. godine	Datum revizije:



 PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici	
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.		Razmjera:	
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Vizualizacija	Br. priloga: 18 Br. strane:
Datum izrade:  Decembar, 2025. godine		Datum revizije:	



 PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", 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: ARHITEKTURA	
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci.  Irina Kusovac, spec. sci.  Milica Stanković, spec. sci.  Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Vizualizacija	
Datum izrade:  Decembar, 2025. godine		Datum revizije:	



 PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: TOMIĆ IGOR I ČEJOVIĆ VLADAN Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: K.p. 2239/1, K.O. "Tološi", Opština Podgorica, UP 28, blok 2, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio", u Podgorici	
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.			
Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici:  Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: Vizualizacija	Br. priloga: 20 Br. strane:
Datum izrade:  Decembar, 2025. godine		Datum revizije:	