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

Broj projekta : IR 12/26

OBRAZAC 1

Datum izrade: Jun, 2026. Godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Digitally signed by SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Date: 2026.06.12 12:47:40 +02'00'		

INVESTITOR:	**“M.B. INVEST CONSTRUCTION” d.o.o. Podgorica**
OBJEKAT:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
LOKACIJA:	Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, u Podgorici
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDEJNO RJEŠENJE**
AUTOR PROJEKTA:	“SMART STUDIO” d.o.o. Podgorica
PROJEKTANT:	Srđan Pavićević, spec.sci.arh.
ODGOVORNO LICE:	Srđan Pavićević, spec.sci.arh.
VODEĆI PROJEKTANT:	**Srđan Pavićević, spec.sci.arh.**

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

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. **PROJEKTNI ZADATAK**

4. **TEHNIČKI OPIS**

5. **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. PRESJEK 2-2 R 1:50
12. JUGOZAPADNA FASADA R 1:50
13. SJEVEROZAPADNA FASADA R 1:50
14. SJEVEROISTOČNA FASADA R 1:50
15. JUGOISTOČNA FASADA R 1:50

6. **3D VIZUALIZACIJA**

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

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

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

UGOVOR ZA PRUŽANJE USLUGA

za izradu Idejnog i Glavnog projekta

ZAKLJUČEN IZMEĐU:

"M.B. INVEST CONSTRUCTION" d.o.o. Podgorica, (u daljem tekstu Naručilac), sa jedne strane

i

"SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica, kojeg zastupa direktor arh. Srđan Pavićević (u daljem tekstu Izvršilac) sa druge strane.

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izrada Idejnog rješenja i Glavnog projekta, na Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici.

Član 2.

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

Član 3.

Realizacija konkretnog posla, koji je predmet saradnje biće regulisana posebnim Ugovorom, kojim će se regulisati sledeće:
- radni zadaci
- cijena i način plaćanja
- rokovi
- međusobne obaveze regulisane ovim Ugovorom i druge pojedinosti koje su neophodne za uspješnu saradnju.

Član 4.

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

Član 5.

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

Član 6.

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

Naručilac	Izvršilac
"M.B. INVEST CONSTRUCTION" d.o.o. Podgorica	**"SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica**
Izvršni direktor: Anja Bojović	Izvršni direktor: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

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

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

Crna Gora
Poreska uprava
Odsjek za centralni registar privrednih i drugih subjekata (CRPS)

Ilije Plamenca broj 2
81000, Podgorica, Crna Gora
tel. +38220230858
www.gov.me/poreskauprava

Podgorica, 14.05.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH I DRUGIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 0919441 / 005
PIB: 03299481
Status: Registrovan

Datum upisa u Registar: 06.02.2020. godine
Datum promjene podataka: 25.03.2026. godine

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

Skraćeno poslovno ime: **SMART STUDIO DOO Podgorica**
Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**
Adresa sjedišta: **VITNIJA VORENA BR. 21, Podgorica, Crna Gora**
Adresa za prijem službene pošte: **VITNIJA VORENA BR. 21, Podgorica, Crna Gora**
Šifra područne jedinice poreskog organa: **302**
Broj telefona: **+38268874934**
Adresa E-pošte: **info@smartstudio.me**
Pretežna djelatnost: **7112, Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje**
Datum donošenja statuta: **06.02.2020**
Datum promjene statuta: **16.03.2026**
Datum odluke/ugovora o osnivanju: **06.02.2020**
Način nastanka: **Osnivanje**
Oblik svojine: **Privatna**
Porijeklo kapitala: **Domaći**
Osnovni kapital: **10,00€ (novčani 10,00€; nenovčani 0,00€)**

Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**

Lica sa vlasničkom ulogom

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
2709986210276	SRĐAN PAVIĆEVIĆ	VITNIJA VORENA 1/1, PODGORICA, CRNA GORA	Osnivač/Vlasnik	100,00

Zakonski zastupnici

JMB/Broj ID dokumenta	Ime i prezime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
2709986210276	SRĐAN PAVIĆEVIĆ	VITNIJA VORENA 1/1, PODGORICA, CRNA GORA	Direktor	Neograničena	Pojedinačno

Izdato:
14.05.2026 godine u 10:54

Crna Gora PORESKA UPRAVA 33 Podgorica

Elektronski potpisano
KATARINA KASALICA
336E7551339D4A147F
Poreska uprava 14.05.2026 10:57:02

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

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007439
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 ugrdnjom 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 (odogovrnost 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 inžinjera 1 Inžinjera projektanata 1 Tehničara projektanata 3.	200.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (150%)		*210,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-70,00€*
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		*-14,00€*

Lovćen 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

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 pokrića 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€**

dvjestaosamdesetdevet 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 (SLRCG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora , a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi si 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 ispravi 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.

05 - 01 / 1

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

LICENCA PREDUZEĆA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

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

Podgorica, 22.09.2025. godine

D.O.O. „SMART STUDIO"

PODGORICA
Vitnija Vorena broj 21

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

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretrka

MINISTAR
Slaven Radunović

ODOBRIO:
Boško Todorović, v.d. direktora Direktorata za građevinarstvo

OBRADIO:
Petar Vučinić, načelnik

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 ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO „SMART STUDIO" PODGORICA**, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

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

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

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

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:	Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
INVESTITOR:	"M.B. INVEST CONSTRUCTION" d.o.o. Podgorica
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Srđan Pavićević, spec.sci.arh. br.licence: UPI 09-332/25-3919/2

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, Jun, 2026. Godine

Izvršni Direktor:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

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

LICENCA GLAVNOG PROJEKTANTA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3919/2

Podgorica, 21.08.2025. godine

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

R J E Š E NJ E

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.

O b r a z l o ž e nj e

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 ovlašćenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

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

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

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

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

OBJEKAT:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
LOKACIJA:	Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, u Podgorici
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA
ODGOVORNI PROJEKTANT:	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 398	OSTVARENO
Površina UP	568 m²	568 m²
Spratnost	P + 2	Po + P + 2
Indeks zauzetosti	0.50	0.38
Zauzetost (m^2)	284 m^2	216.37 m^2
Indeks izgrađenosti	1.50	1.11
Izgrađenost (m^2)	853 m^2	630.79 m^2
Broj parking mjesta	12 PM na 1000 m^2 stanovanja – 5.39PM 22 PM na 1000 m^2 poslovanja – 2.80PM / 9PM	14 PM
Zelenilo	Min 20-30% - 113.60 / 170.40 m^2	31.79% - 180.58 m^2

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

(potpis odgovornog projektanta)

Podgorica, Jun, 2026. Godine

(mjesto i datum)

SMART STUDIO DOO PODGORICA

(potpis odgovornog lica)

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

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

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

Broj: 08-332/26-861
Podgorica, 22.04.2026.godine

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680

e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 398 u okviru Detaljnog urbanističkog plana"Gornja Gorica 2 zona A"u Podgorici.

PODNOSILAC ZAHTJEVA: M.B. INVEST CONSTRUCTION DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec. Sci. građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-861 Podgorica, 22.04.2026.godine	**Glavni grad Podgorica**
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu: - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 i 04/23), - **Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici** ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 35/18)i podnijetog zahtjeva **M.B. INVEST CONSTRUCTION DOO** iz Podgorice, br.08-332/26-861 od 25.03. 2026.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 398,na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana **"Gornja Gorica 2 zona A"** u Podgorici.	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbansitičkog plana "Gornja Gorica 2 zona A"u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.**	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**M.B. INVEST CONSTRUCTION DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	

U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 2770 KO Donja Gorica i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 216/3 definisan je kao:"Livada 2. klase" površine 513m^2, u svojini BOJOVIĆ MILOŠ u obimu prava 1/1 i ista je ne izgrađena.
U listu nepokretnosti ne postoji podaci o teretima i ograničenjma za navedenu katastarsku parceli.

U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 2771 KO Donja Gorica i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 216/4 definisan je kao:"Livada 2. klase" površine 65m^2, u svojini BOJOVIĆ MILOŠ u obimu prava 1/1 i ista je ne izgrađena.

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina.
List nepokretnosti br.2770 i list nepokretnosti br.2771 i kopija katastarskog plana za dio prostor katastarske parcele 216/3 i 216/4 KO Donja Gorica iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.

7 PLANIRANO STANJE

Urbanistička parcela **398**, formirana je od dijela kat.parcele 216/3 i 216/4 KO Donja Gorica i definisana koordinatama tačaka datim u grafičkom prilogu urbanističko tehničkih uslova.
Napomena:Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Planirana namjena urbanističke parcele UP 398 je **"MN"** (površine za mješovite namjene).

BROJ UP	POVRŠINA UP (m^2)
UP 398	568

PLANIRANI PARAMETRI						
POVRŠINA POD OBJEKTOM (m^2)	INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNA BGP (m^2)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	BROJ STAMBENIH JEDINICA	max SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
284	0.50	853	1.5	5	P + 2	MN

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

Parcelacija i regulacija

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

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

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

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

Građevinska linija podzemne etažemože biti do min. 1.00m od susjedne parcele.

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

Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

Kroz posebne grafičke priloge u fazi Predloga plana, date su koordinate urbanističkih parcela, građevinskih linija kao i koordinate regulacionih linija.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije. Ukoliko urbanistička parcela neznatno odstupa od katastarke parcele može se izvršiti usklađivanje sa katastarskom parcelom.

Spratnost objekata data je na grafičkim prilozima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.U skladu sa članom 102 ***"Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima"*** *„ definisano je:*

- *Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.*
- *Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1.*
- *Tavan je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.*

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

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

Površine za mješovite namjene

Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju. U okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju sledećih objekata

- stanovanje i objekti koji ne ometaju stanovanje a koji služe za opsluživanje područja,
- trgovina, ugostiteljstvo i objekti za smještaj turista,
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni,
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika.

- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,5.**

- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.
- Kota poda prizemlja dozvoljena je do 1, 00m od iznad kote konačnog uređenogi nivelisanog terena oko objekata, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 102 .
- Daje mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže.Ukoliko podrumske i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički

servisni prostori neophodni za funkcionicanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111 . Podrumska etaža ne može biti veća **od 80%** površine urbanističke parcele.

- Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost, maksimalna planirana BGP i maksimalni indeks izgrađenosti. Ukoliko su indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti veći od planom zadatih, objekat se zadržava u postojećim gabaritima.
- Daje se mogućnost izgradnje stambenog dijela objekta (nije obavezujuća) u okviru objekta mješovite namjene čija je površina ne može biti veća od 50% ukupnog objekta. Investitor se može odlučiti za poslovno stambeni objekat ili poslovni objekat.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli i na grafičkom prilogu.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja, kao i građevinska linija dogradnje definisana je u grafičkom prilogu.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Parkiranje

Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkranje.

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

- Stanovanje (na 1,000m^2) 12 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1,000 m^2) 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1,000m^2) 43 parking mjesta;
- Restorani (na 1,000m^2) 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;
- širina prave rampe po voznoj traci min 2.50m;
- slobodna visina garaže min 2.20 m, a optimalno 3.0m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja);
- dimenzije parking mjesta 2.5 × 5.0m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element;
- podužni nagib pravih rampi, max 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

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

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

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

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

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

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore", br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list RCG", br. 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

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

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ" br.39/64).

Zaštita od požara

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative:

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

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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom.

U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

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

- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG", br. 25/01).

Opšte mjere zaštite

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

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m^2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m^2 i manje. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40% do 80%.

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

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG" br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Za sve objekte koji podliježu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalm važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

10	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja.

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

- Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list RCG", br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama ("Službeni list CG", br. 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni list CG", br. 25/10);

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

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

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

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

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

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

"Smjernice za zaštitu od buke

Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl. list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke.

Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju

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

Zaštita od buke postiže se:

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

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

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti

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

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

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

11	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

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

Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine parcele mora biti pod zelenilom, a kod objekata poslovanja i stanovanja min. 30%
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
- uz ograde planirati žive ograde i linearne zasade visokog drveća kao vizuelna barijera od susjednih sadržaja
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- kod izbora biljnog materijala i kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- izbjegavati šarenilo vrsta, formi i kolorita
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- koristiti visokodekorativne biljne vrste
- pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i sl.)

	▪ za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama ▪ ostali uslovi u skladu sa Opštim uslovima za pejzažno uređenje Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica mješovite namjene moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranja *Blokovsko zelenilo*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavljai prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih. ▪ za miran odmor (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta) ▪ drvorednom sadnjom unutar UP (između regulacione i gradjevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja ▪ ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste ▪ fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama ▪ od vrtno arhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstriješnica, pergola i sl., ▪ zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa fasadom objekata, ▪ maksimalnosačuvatipostojećedrvećenaparceli,posebnostara, reprezentativnastabla. Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničnog stanovanja moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranja *Blokovsko zelenilo*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavljai prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.
12	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87. i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. List RCG", br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
13	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8.3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
14	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Tekstualnim dijelom plana je navedeno da se dozvoljava izgradnja pomoćnih objekata. Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.
15	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Zakonom je definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

16	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
16.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog **Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" u Podgorici**,koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
16.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A"u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
16.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli UP101u okviru **Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A"u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazano u prilogu Saobraćaj. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A"**koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
16.4	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana"Gornja Gorica 2 - dio A"** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
17	**OSTALI USLOVI**
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana* **"Gornja Gorica 2 - dio A"** *u Podgorici**koji je na dan izrade UTU-a evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025.),koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
18	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa $42^0 26'$ sjeverne geografske širine i $19^0 16'$ istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373.34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

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

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

Hidrološke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15.5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26.7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za $2,1^\circ$ C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21.8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra.
Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65.6%, sa max od 77.2% u novembru i min od 49.4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56.7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2,456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344.1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93.0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1,658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5.2 desetina pokrivenosti neba.

Najveća oblačnost je u novembru 7.0, a najmanja u avgustu 2.8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4.3. Srednji prosjek padavina iznosi 1,692mm godšnje, sa maksimumom od 248.4 mm, u decembru i minimumom od 42.0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 533.1mm padavina ili 20.6 % od srednje godšnje količine.

Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5.4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2.6 dana).

Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53.7 dana, sa maksimumom od 7.7 dana, u junu i minimumom od 1.9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0.9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1.000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6.2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8.9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34.8 m/sec. (125.3 km/čas i pritisak od 75.7 kg/m^2) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20.8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10.8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22.1 dan.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

19	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	";MN"
	Oznaka urbanističke parcele	UP 398
	Površina urbanističke parcele [m^2]	568
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0.5
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1.5
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	284
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	853
	Maksimalna spratnost	P+2 (prizemlje i dva sprata)

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

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

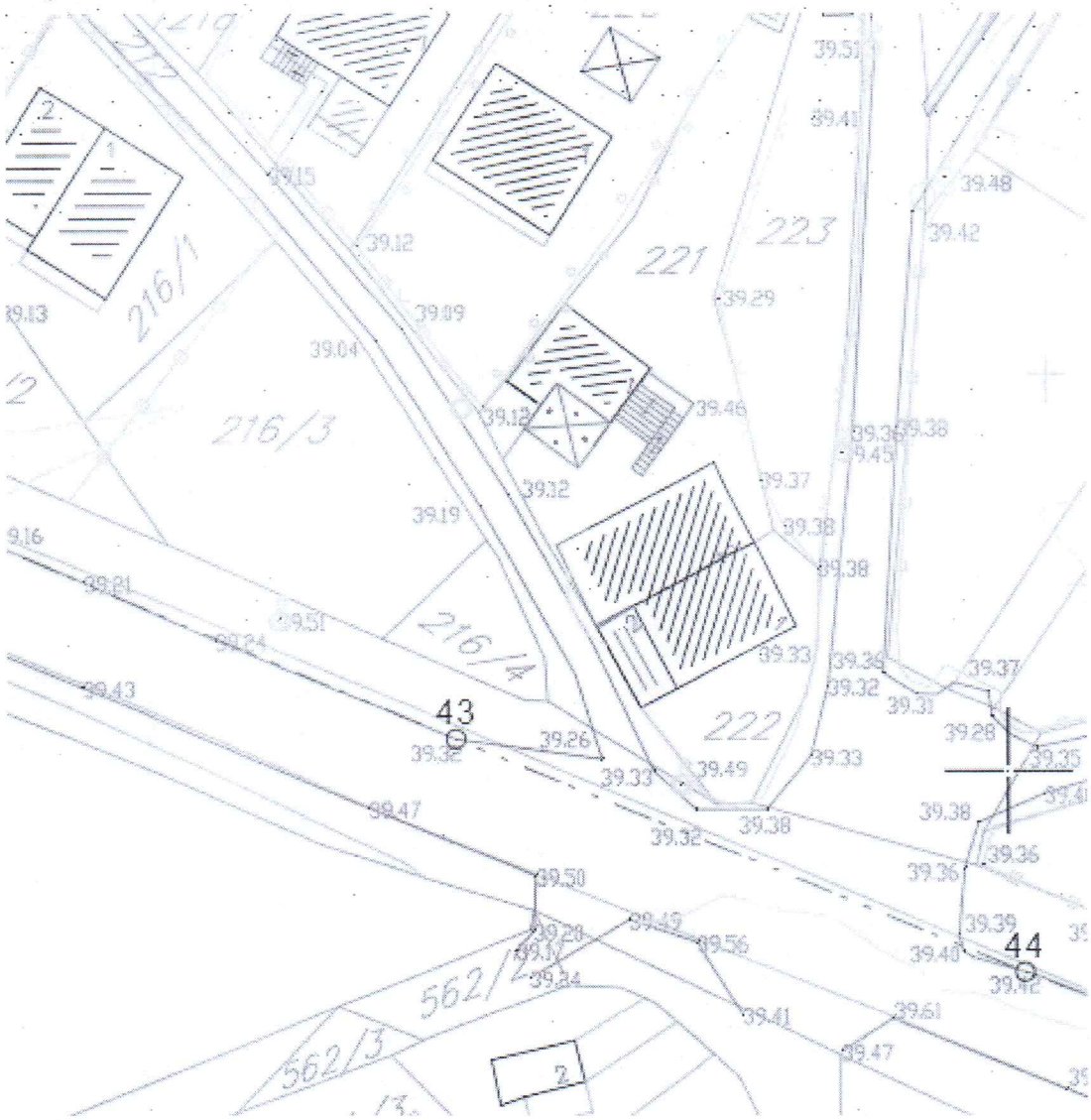
OBRAĐIVAČ
URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

Vedrana Prelević, Spec. Sci građ.

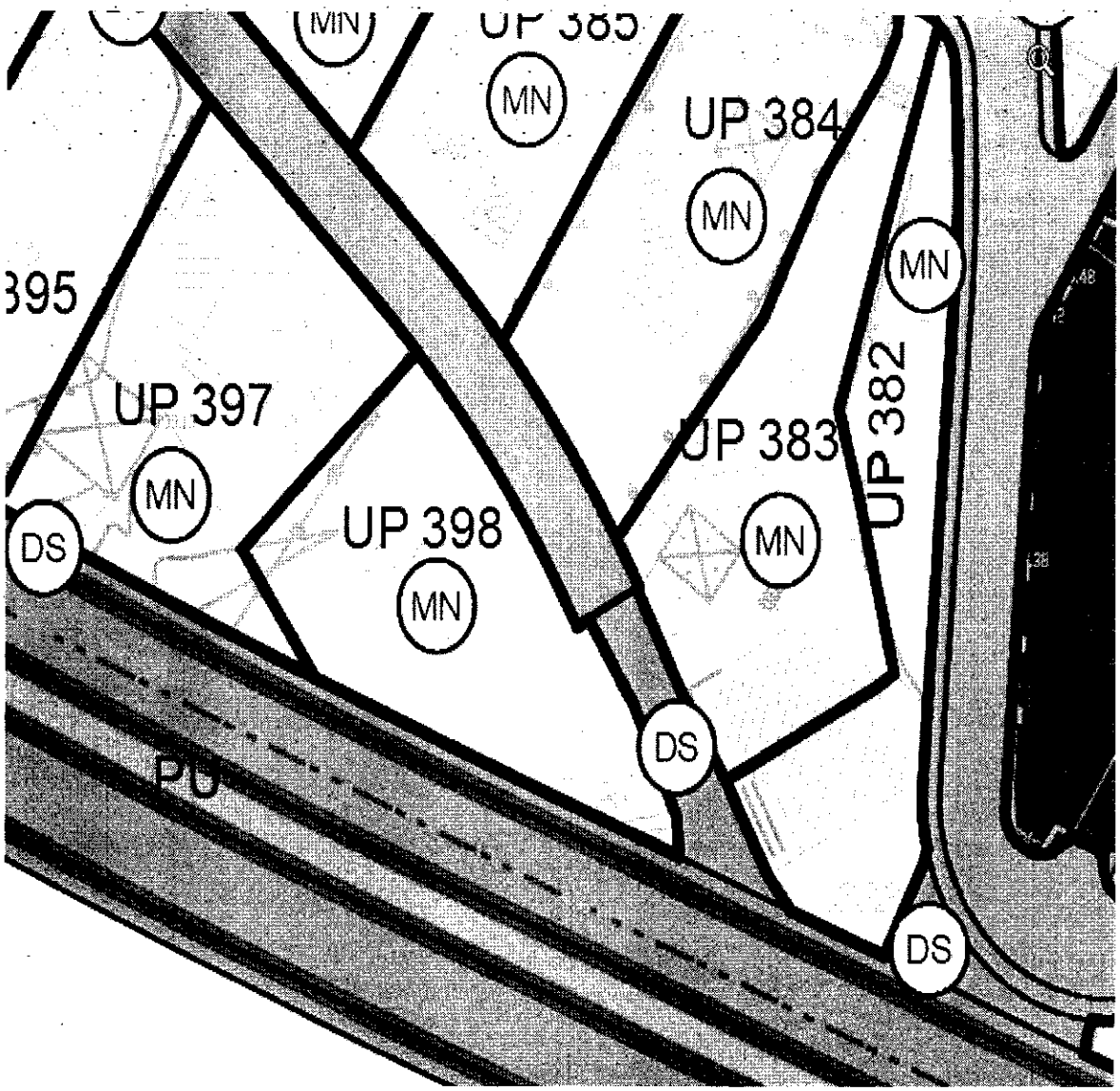
Crna Gora-Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Podgorica

Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ. i Arh.
VD POMOĆNICA SEKRETARA

- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- List nepokretnosti 2771 i 2770 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 21673 i 216/4 KO Donja Gorica



GRAFIČKI PRILOG- Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	

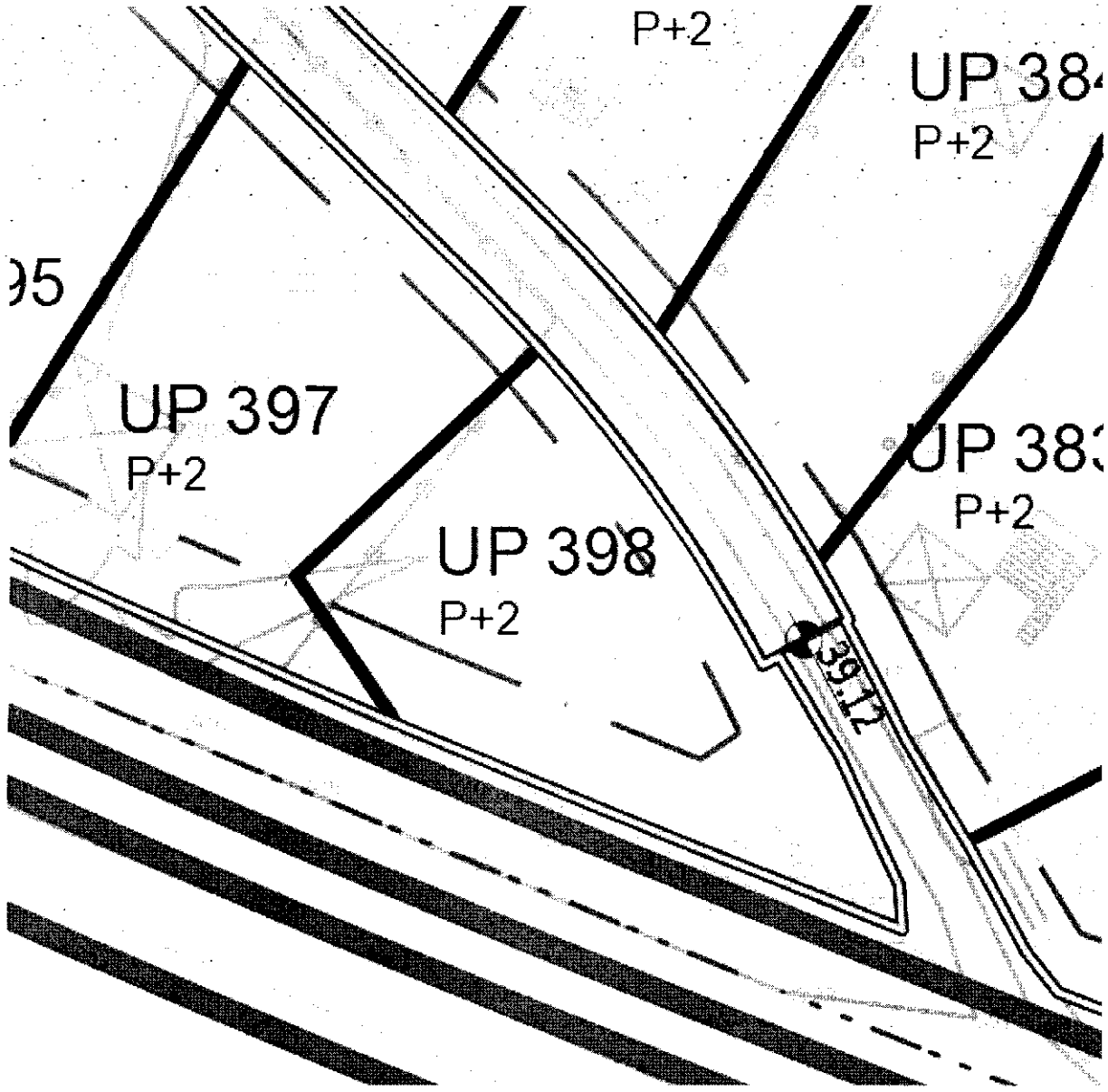


MN | površine za mješovite namjene

GRAFIČKI PRILOG- Plan namjene površina	2
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	

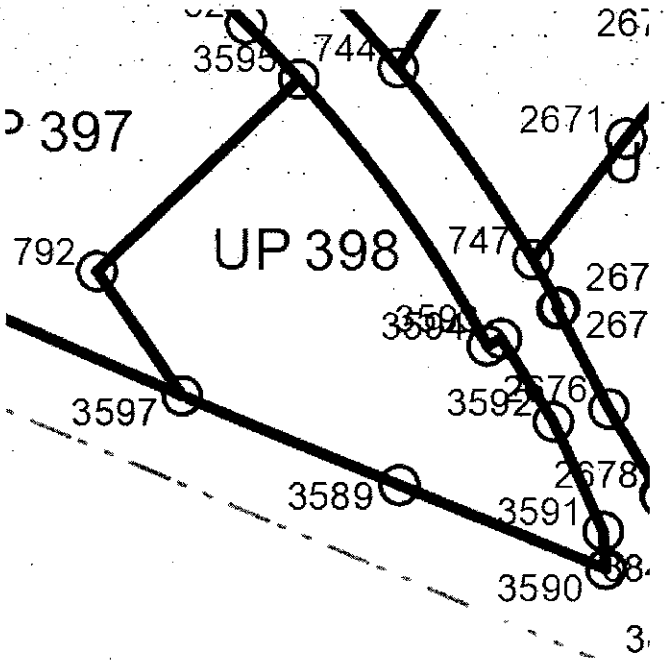
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/26-861
Podgorica, 22.04.2026.godine



granica katastarske parcele
broj katastarske parcele
objekti sa naknadno dostavljenim koordinatama
granica urbanističke parcele
UP 18 broj urbanističke parcele
planirana spratnost objekta
građevinska linija GL1
regulaciona linija

GRAFIČKI PRILOG- Plan parcelacije i regulacije	3
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	



KOORDINATE UP 398

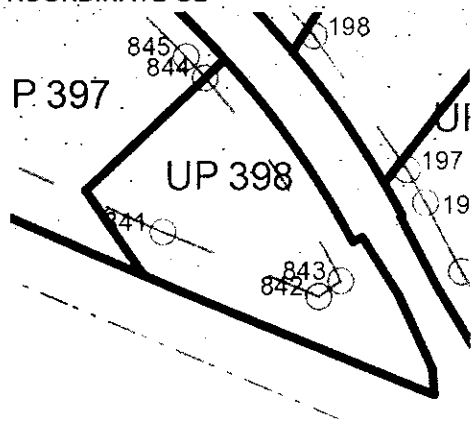
X = 6600826.39 Y= 4700227.73
X = 6600848.59 Y= 4700212.32
X = 6600863.49 Y= 4700206.31
X = 6600859.69 Y= 4700216.87
X = 6600855.93 Y= 4700222.86
X = 6600854.93 Y= 4700222.33
X = 6600841.49 Y= 4700241.53
X = 6600833.01 Y= 4700218.78

GRAFIČKI PRILOG-Koordinate tačaka UP	4
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	

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

Broj: 08-332/26-861
Podgorica, 22.04.2026.godine

KOORDINATE GL

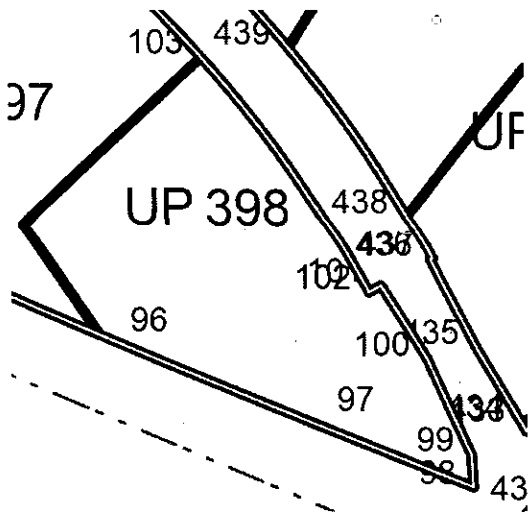


KORDINATE GL UP 398

X= 6600834.98	Y= 4700223.38
X= 6600551.33	Y= 4700216.62
X= 6600853.66	Y= 4700218.25
X= 6600837.41	Y= 4700241.81

KOORDINATE RL 398

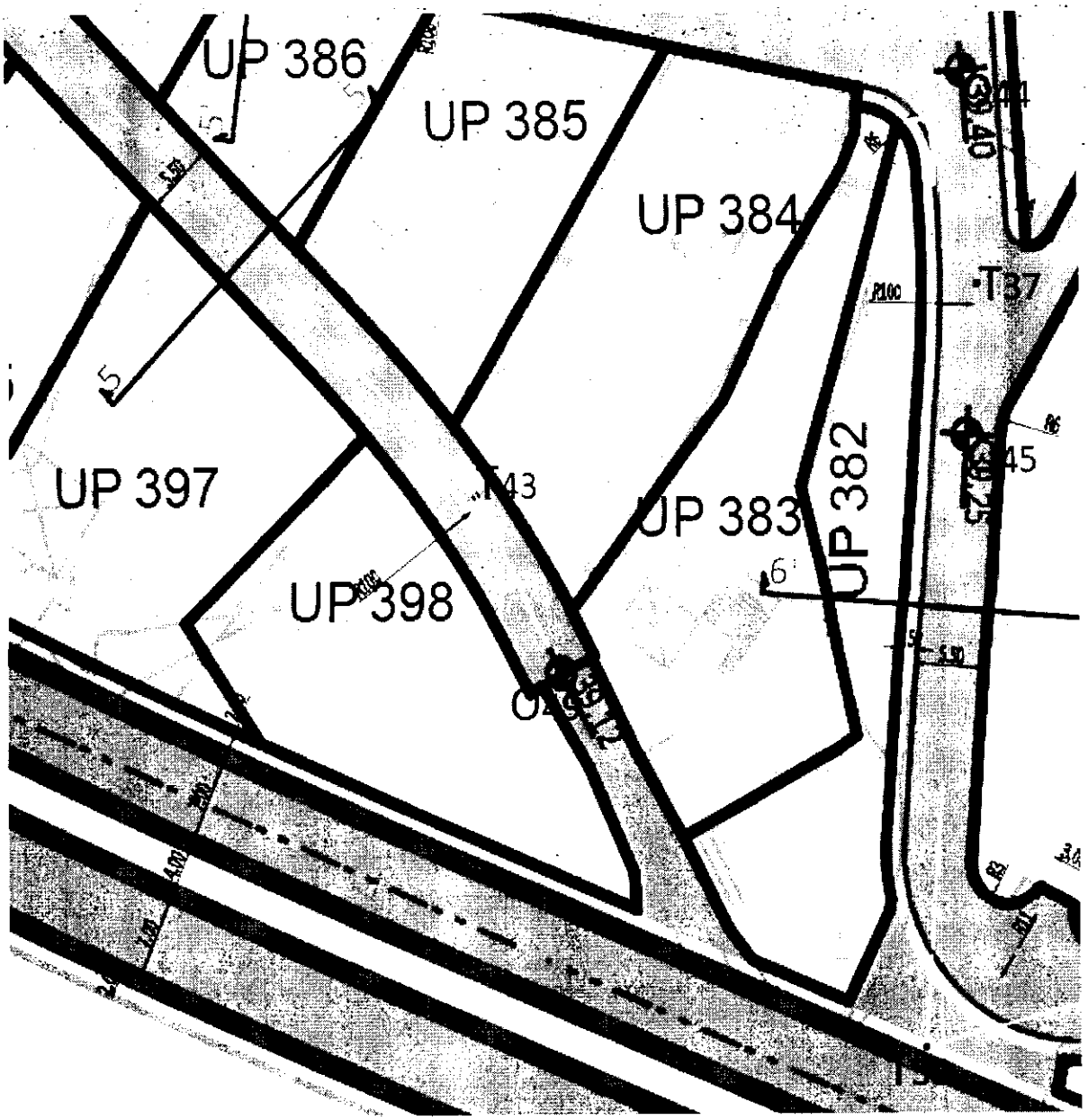
X= 6600833.01	Y= 4700218.78
X= 6600848.59	Y= 4700212.32
X= 6600863.49	Y= 4700206.31
X= 6600863.30.	Y= 4700209.02
X= 6600859.69	Y= 4700216.87
X= 6600855.93	Y= 4700222.86
X= 6600854.93.	Y= 4700222.33
X= 6600841.49	Y= 4700241.53



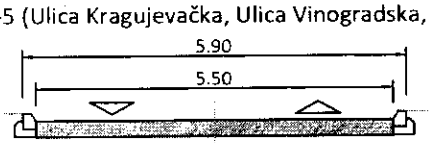
GRAFIČKI PRILOG – Koordinate tačaka GL i RL	5
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parceluUP 398	

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

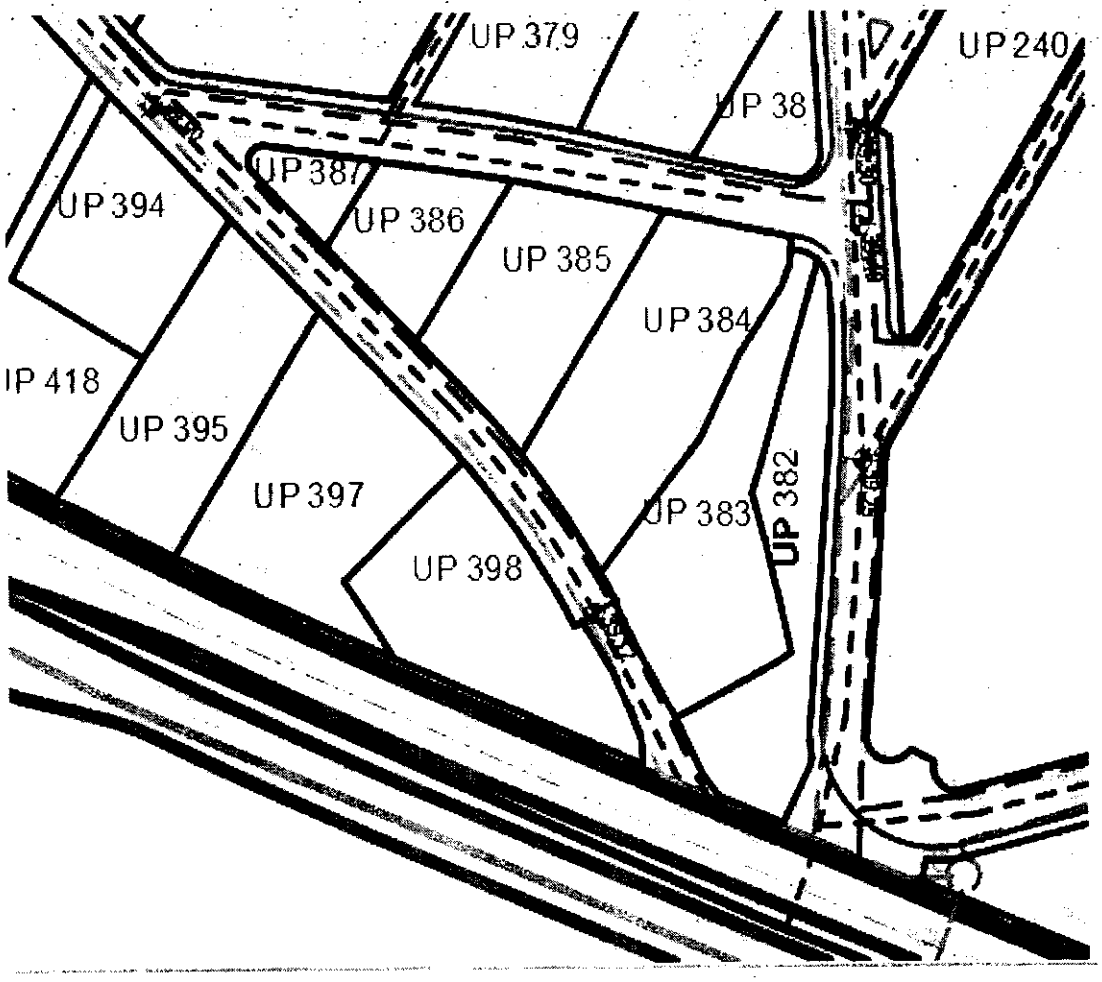
Broj: 08-332/26-861
Podgorica, 22.04.2026.godine



PRESJEK 5-5 (Ulica Kragujevačka, Ulica Vinogradska, Ulica 1)



GRAFIČKI PRILOG- Plan saobraćajne infrastrukture	6
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	



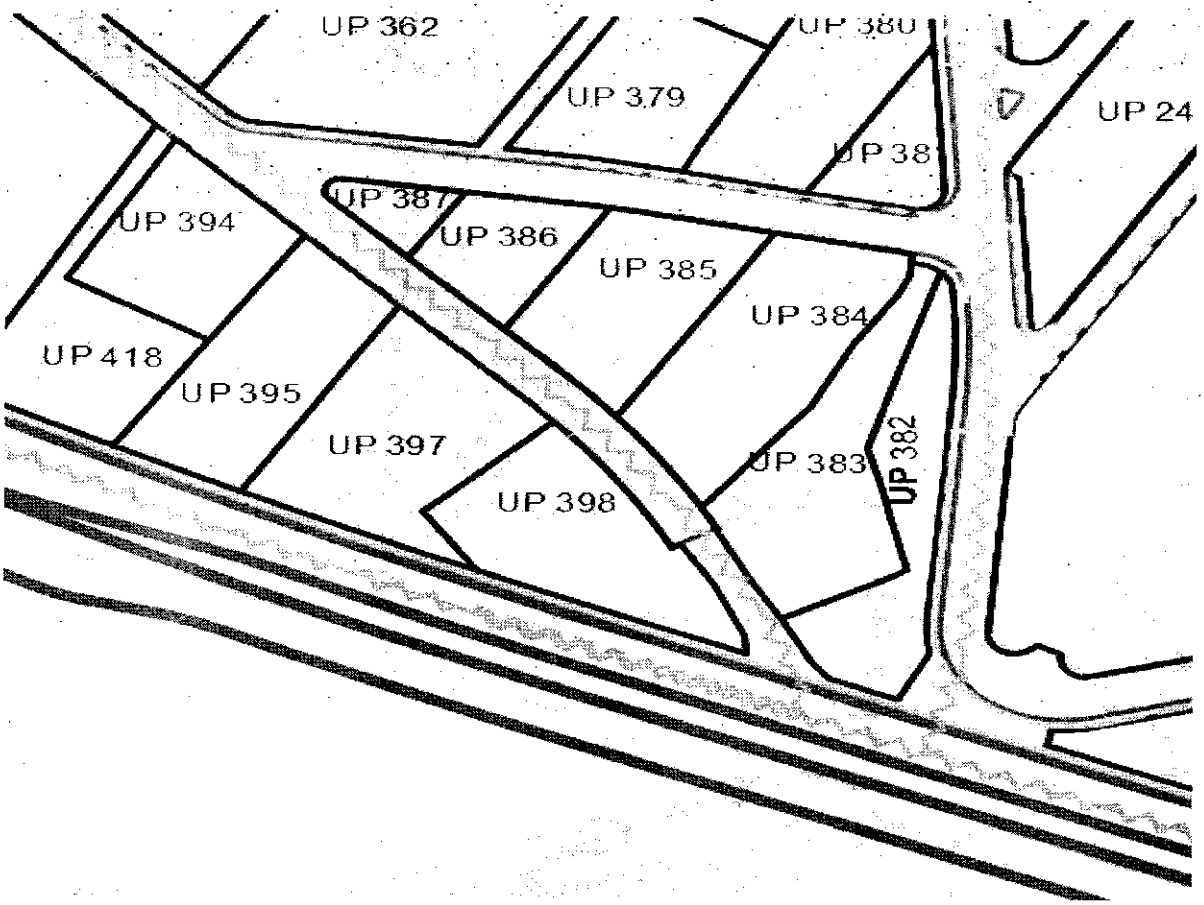
LEGENDA

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

GRAFIČKI PRILOG- Plan hidrotehničke infrastrukture	7
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	

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

Broj: 08-332/26-861
Podgorica, 22.04.2026.godine

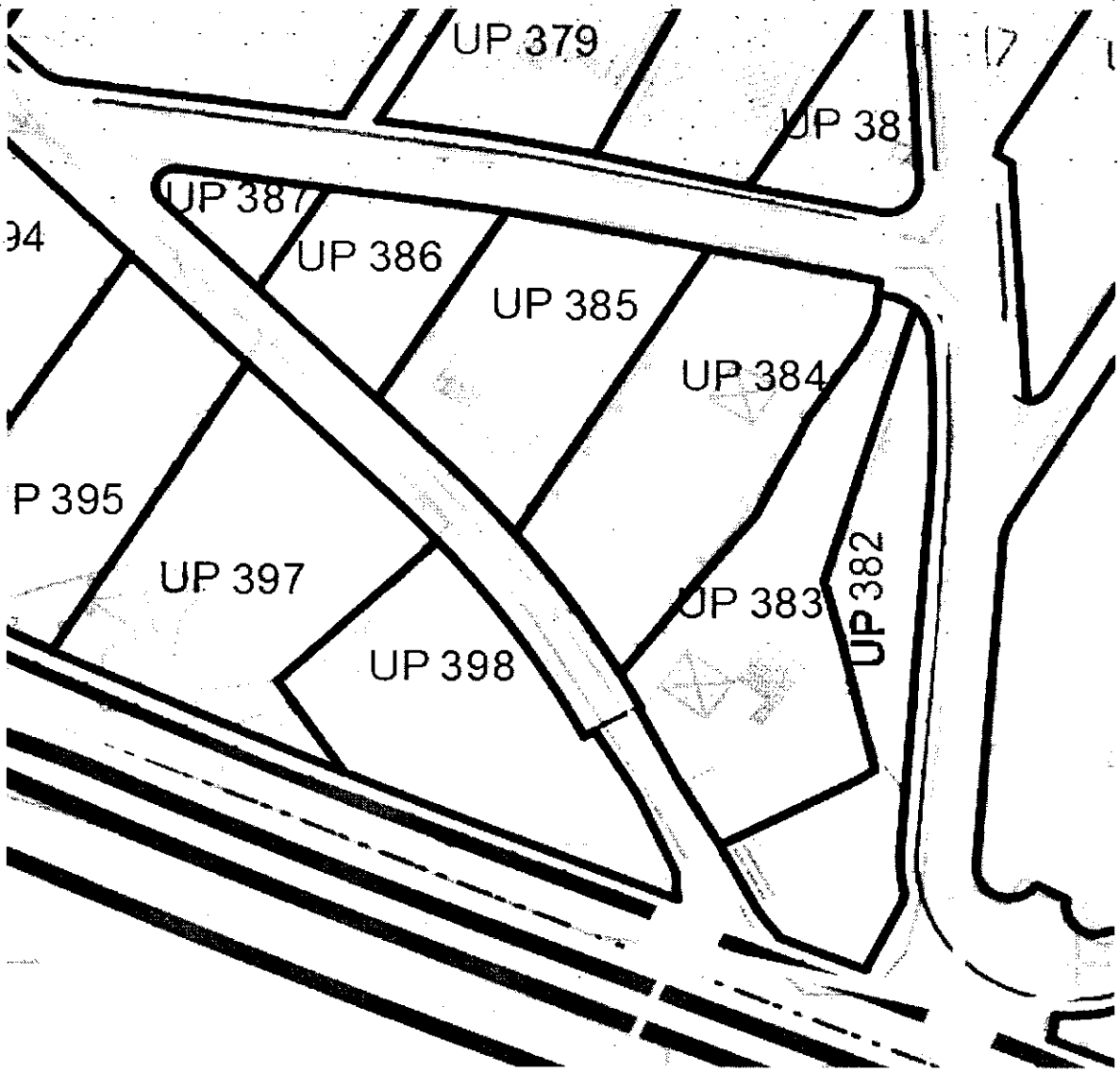


LEGENDA:

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

GRAFIČKI PRILOG- Plan elektroenergetske infrastrukture	8
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-861
Podgorica, 22.04.2026.godine



LEGENDA:

Postojeće TK okno

Postojeca TK kanalizacija

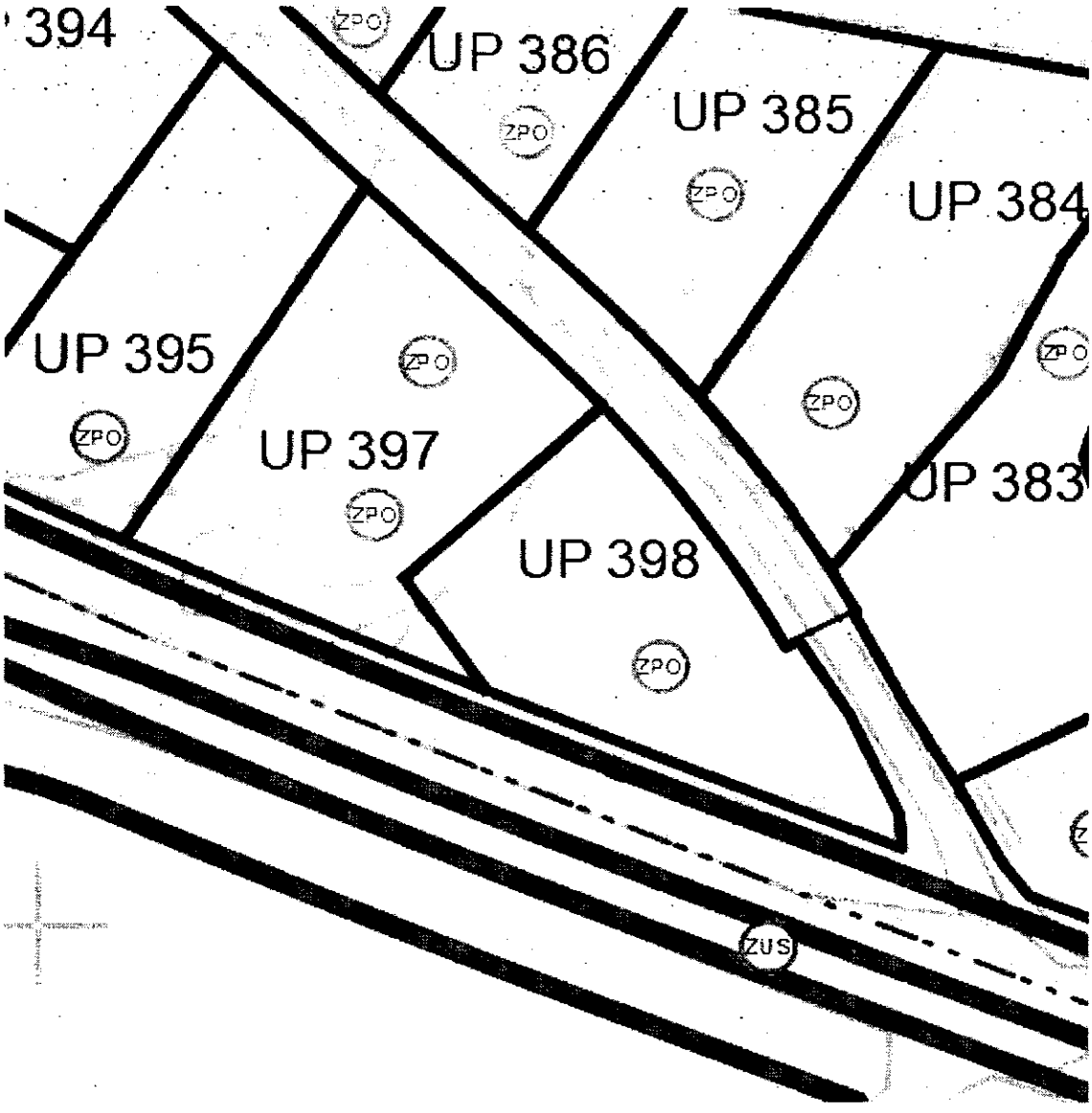
Postojeći TKvod-kabal u zemlji

Planirano TK okno

Planirana TK kanalizacija

TK vod koji se ukida

GRAFIČKI PRILOG-Plan telekomunikacija	9
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	



ZPO | zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG- Plan pejzažnog uređenja	10
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 398	

176000000089

101-919-24016/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-24016/2026

Datum: 16.04.2026

KO: DONJA GORICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA PLAN 101-917/26-3104, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2771 - 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
216	4		11 74	06/05/2021	GORNJA GORICA	Livada 2. klase KUPOVINA		65	0.43
								65	0.43

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0904986210012	BOJOVIĆ SAVO MILOŠ GUSINJE - GRNČAR Gusinje	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:

Datum i vrijeme: 16.04.2026. 13:59:00

176000000089

101-919-24009/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-24009/2026
Datum: 16.04.2026
KO: DONJA GORICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA PLAN 101-917/26-3104, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2770 - 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
216	3		11 74	06/05/2021	GORNJA GORICA	Livada 2. klase KUPOVINA		513	3.39
								513	3.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0904986210012	BOJOVIĆ SAVO MILOŠ GUSINJE - GRNČAR Gusinje	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

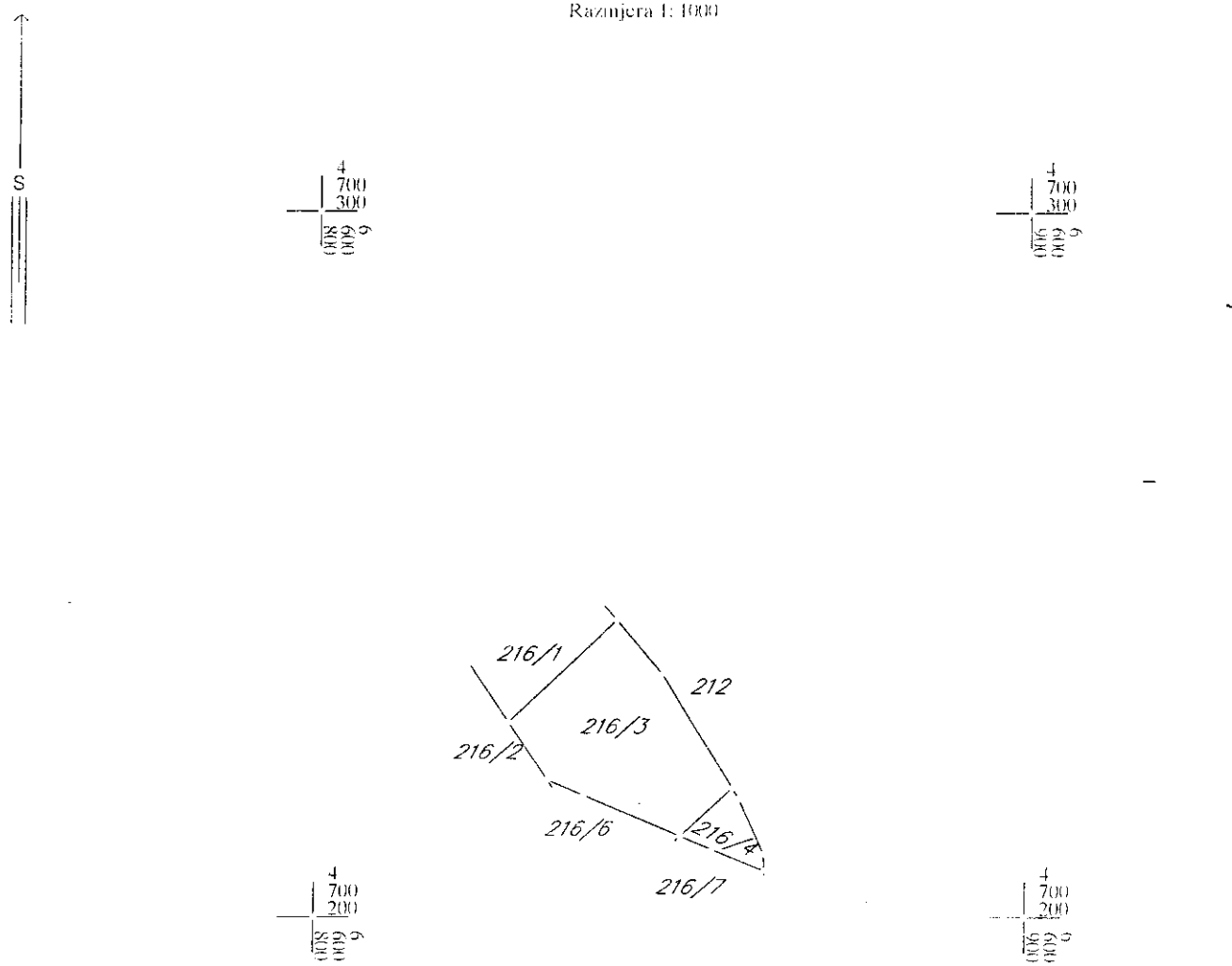
Datum i vrijeme: 16.04.2026. 13:48:32

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-3104
Datum: 20.04.2026.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 2771, 2776
Broj plana: 11.43
Parcele: 216/3, 216/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

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

Broj: UPI-02-041/26-3194/2

Podgorica, 08. 05. 2026 20

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

174501, 3000-191/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, broj 08-332/26-861 od 22.04.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-3194/1 od 27.04.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat mješovite namjene na UP 398, zona A, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" (katastarske parcele 216/3 i 216/4 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora "M.B. INVEST CONSTRUCTION" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/26-861 od 22.04.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna urbanistička parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP 398 planirana izgradnja objekta mješovite namjene, sa 5 stambenih jedinica, spratnosti P+2, maksimalne površine pod objektom 284m2, maksimalne bruto građevinske površine 853m2.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice sjeveroistočno od predmetne lokacije, u sklopu koje su planirane sve hidrotehničke instalacije. Takođe, u sklopu rekonstrukcije Nikšićkog puta, izvedene su hidrotehničke instalacije, međutim, one još uvijek nijesu u funkciji i nijesu predate na upravljanje i održavanje ovom društvu, te nemamo snimljen njihov tačan položaj. Što se tiče fekalne kanalizacije, ista neće biti u funkciji do izgradnje svih nizvodnih kolektora do postrojenja za prečišćavanje i izgradnje samog postrojenja na novoj lokaciji kod KAP-a. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-

tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na UP 398 na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u saobraćajnici sjeveroistočno od parcele, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu ili na vodovodu u Nikšićkom putu, južno od parcele, ukoliko budu ostavljeni šahtovi za priključenje objekata van saobraćajnice, kako se ne bi vršio prekop novog magistralnog puta. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju da se naiđe na neki od priključnih cjevovoda, sa njega će se, eventualno, moći obezbijediti gradilišni priključak, ili privremeni priključak za objekat, ukoliko to ne bude ugrožavalo uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već javnom površinom. Nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na novi vodovod.

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

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Kontrolne vodomjere predvidjeti u šahtu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. 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.

Kod vodomjera ∅ 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugrađuju.

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

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji, te može biti sanitarno neispravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema se može desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema,

dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

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. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi vodu preko svog ili tudjeg 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 uradjen 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. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

Sistem gradske kanalizacione mreže je separatni, tako da se ne smiju priključivati atmosferske vode u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora do uredjaja za prečišćavanja na novoj lokaciji kod KAP-a i izgradnje samog uređaja, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora 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 ivestitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod

vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji kada se za to steknu uslovi, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje treba obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizcije. Prije početka radova na izvođenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

S obzirom da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo 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. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Bez obzira što u blizini lokacije ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija, napominjemo zbog budućeg stanja, da se kišne vode 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 odredjenom području za odredjeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi ne možemo garantovati uredno odvođenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekata, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektnom dokumentacijom objekata.

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne

situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

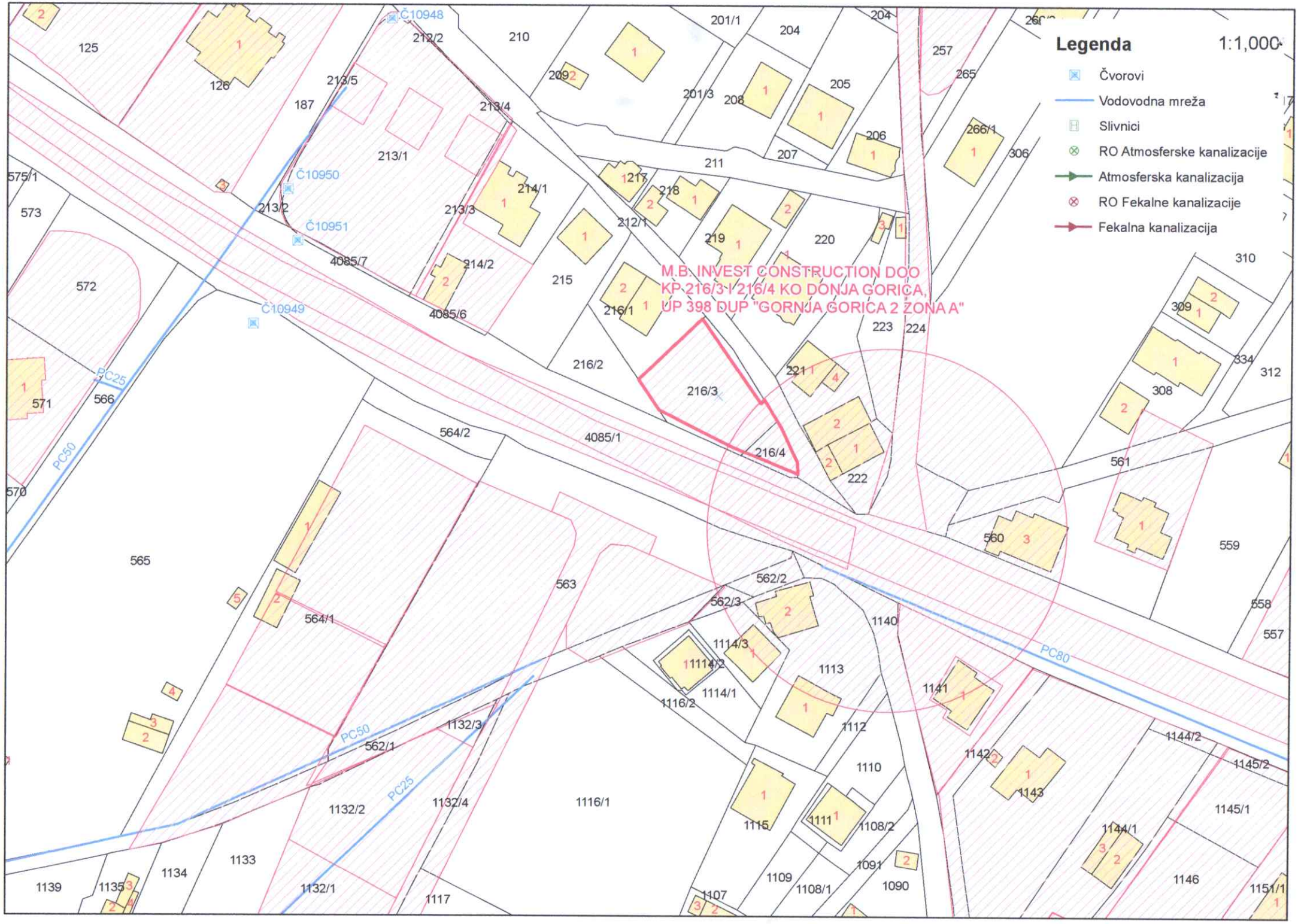
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
08.05.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
M.B. INVEST CONSTRUCTION DOO
KP 216/3 I 216/4 KO DONJA GORICA,
UP 398 DUP "GORNJA GORICA 2 ZONA A"
Č10948
Č10950
Č10951
Č10949
PC25
PC50
PC80
125
126
187
213/5
212/2
210
201/1
204
209
201/3
208
205
257
265
213/4
213/1
213/2
213/3
214/1
214/2
211
207
206
266/1
306
575/1
573
572
571
566
570
565
4085/7
4085/6
215
212/1
217
218
219
220
216/1
216/2
216/3
216/4
223
224
221
222
310
309
334
312
308
561
560
559
564/2
4085/1
564/1
563
562/2
562/3
1140
1114/3
1114/2
1114/1
1116/2
1113
1112
1141
1142
1143
1144/2
1145/2
1145/1
1144/1
1146
1151/1
1110
1115
1111
1108/2
1091
1090
1109
1108/1
1107
1116/1
1132/3
562/1
1132/2
1132/4
1133
1134
1135
1139
1132/1
1117
558
557

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

PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
na Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, u Podgorici

Podgorica, Jun, 2026. Godine

1. UVOD

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

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj: 08-332/26-861 od 22.04.2026. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.

Objekat je planiran na Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, u Podgorici. Na predmetnoj parceli je planom predviđena površina za MN - mješovite namjene.

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

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se, na osnovu izdatih urbanističko - tehničkih uslova kojima su definisane određene mogućnosti, analizira lokacija i urade planirane intervencije u smislu izgradnje objekta na površini za MN - mješovitu namjenu, dok je objekat potrebno planirati kao STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT.

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

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, planirane spratnosti Po + P + 2, na Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, 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 i ostalim pravilnicima i zakonima koji regulišu ovu oblast.

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 Po + P +2. Objekat treba da ima ravan krov. Projektom obezbjediti zahtjevani broj parking mjesta, na predmetnoj parceli i u sklopu garaže, kao i kolski prilaz i pješačke staze.

3.2. Lokacija

Predmetna parcela je nepravilnog oblika, sa konfiguracijom terena koja omogućava racionalno iskorišćenje prostora i funkcionalnu organizaciju planiranih sadržaja. Teren je pretežno ravan, što predstavlja povoljnost za

pozicioniranje objekta i uređenje okolnih površina, bez potrebe za značajnijim nivelacionim radovima i intervencijama na postojećoj konfiguraciji terena.

Pristup parceli je moguće obezbijediti sa sjeveroistočne strane, preko postojeće saobraćajnice – Vinogradske ulice, koja se pruža neposredno uz predmetnu parcelu. Sa ove strane planirati kolski i pješački pristup objektu. Sa jugozapadne strane parcele se prostire postojeća saobraćajnica, dok se sa sjeverozapadne strane parcela graniči sa zemljištem na kojem su izgrađeni objekti individualnog stanovanja.

Objekat pozicionirati u skladu sa prostornim mogućnostima i uslovima terena, vodeći računa o optimalnoj orijentaciji, funkcionalnim pješačkim vezama i racionalnom korištenju površine parcele. Parkiranje vozila predvidjeti na predmetnoj parceli kao nadzemni parking prostor i u sklopu garaže, uz formiranje pristupne saobraćajnice i pješačkih staza koje povezuju parking/garažu sa ulazom u objekat.

3.3. Namjena

Objekat projektovati kao STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT.

3.4. Kapacitet i urbanistički parametri

Ukupna površina urbanističke parcele UP 398 iznosi 568 m². Projektom je potrebno predvidjeti stambeno-poslovni objekat spratnosti Po + P + 2, organizovan kroz jednu podzemnu i tri nadzemne etaže, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

U okviru podrumske etaže predvidjeti garažu kao i prateće tehničke i pomoćne sadržaje, sa svijetlom visinom prostora od 2,50 m do 2,72 m. U prizemnoj etaži objekta planirati poslovne prostore, na prvom spratu planirati kombinaciju stambenih i poslovnih prostora. Na drugom spratu objekta planirati stambene prostore. Svijetla visina prizemne etaže treba da 3.76m a spratova 2,72 m. Funkcionalnu organizaciju objekta definisati u skladu sa planiranom namjenom parcele i UT uslovima, kojima je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta kroz integraciju stanovanja i djelatnosti koje ne predstavljaju smetnju funkciji stanovanja. Odnos planiranih sadržaja uskladiti sa zahtijevanim odnosom površina: 50% stanovanje i 50% poslovanje.

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.50, odnosno površina pod objektom 284 m^2 ; propisan je maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti 1.50, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 853 m^2. Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophodno obezbijediti parkiranje u vidu 12 PM na 1000 m^2 stanovanja i 22 PM na 1000 m^2 poslovanja.

Faznost gradnje

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

3.5. Zahtijevani materijali, instalacije i oprema

Konstrukciju objekta raditi u sistemu AB platna, stubova, greda i tavanica sa potrebnim horizontalnim i vertikalnim serklažima za ukrućenje zidanih elemenata. Fundiranje objekta planirati prema pravilima struke i u skladu projektom opredijeliti se za optimalan tip temeljne konstrukcije.

Krov predvidjeti kao ravan neprohodan krov prekriven šljunkom. Fasadu raditi kao kontaktnu sa termoizolacijom na principu “demit” fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u boji RAL 9010 – “Pure white” i u zoni prizemlja RAL 7004 – “Signal grey”.

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 grey" 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 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 i mašinske instalacije. 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 organizcije 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 prilozima dokumentacije predate u analognoj formi.

Podgorica, Jun, 2026. Godine

Naručilac:

"M.B. INVEST CONSTRUCTION" d.o.o. Podgorica
Izvršni direktor: Anja Bojović

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

TEHNIČKI OPIS

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Pregled propisanih i ostvarenih parametara:

URBANISTIČKI PARAMETRI	UT USLOVI UP 398	OSTVARENO
Površina UP	568 m²	568 m²
Spratnost	P + 2	Po + P + 2
Indeks zauzetosti	0.50	0.38
Zauzetost (m^2)	284 m^2	216.37 m^2
Indeks izgrađenosti	1.50	1.11
Izgrađenost (m^2)	853 m^2	630.79 m^2
Broj parking mjesta	12 PM na 1000 m^2 stanovanja – 5.39PM 22 PM na 1000 m^2 poslovanja – 2.80PM / 9PM	14 PM
Zelenilo	Min 20-30% - 113.60 / 170.40 m^2	31.79% - 180.58 m^2

Predmet idejnog rješenja je STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, namjena površine je MN – površina za mješovite namjene, i isto je urađeno za potrebe dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte.

Lokacija objekta je Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, u Podgorici. Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 568 m^2, a projektovana bruto površina nadzemnog djela objekta iznosi 630.79m^2.

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.50, odnosno površina pod objektom 284 m^2, dok je projektom ostvareni indeks zauzetosti 0.38, odnosno površina pod objektom 216.37 m^2.

Takođe, urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti objekta 1.50, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 853 m^2, dok je projektom ostvareni indeks izgrađenosti 1.11, odnosno projektovana bruto površina nadzemnog dijela objekta 630.79 m^2. Zbog ograničenja definisanih građevinskim linijama, oblikom parcele i uslovima pozicioniranja objekta, nije bilo moguće u potpunosti iskoristiti maksimalno dozvoljene urbanističke parametre, odnosno ostvariti maksimalnu dozvoljenu BRGP od 853 m².

S obzirom na to da je predmetna parcela planom definisana kao zona mješovite namjene, ista omogućava razvoj različitih kompatibilnih sadržaja koji se međusobno dopunjuju, uz uslov da planirane djelatnosti ne ugrožavaju osnovnu funkciju stanovanja. U okviru ovakvih zona predviđa se izgradnja stambenih objekata, kao i sadržaja poslovnog karaktera poput trgovine, uslužnih djelatnosti, ugostiteljstva i drugih namjena koje su prilagođene svakodnevnim potrebama korisnika prostora.

U skladu sa navedenim, projektovano rješenje predviđa stambeno poslovni objekat, kojim se ostvaruje funkcionalna integracija stanovanja i poslovnih sadržaja, sa odnosom površina 48.83 % stanovanje (233,82 m^2) i 51.17 % poslovanje (245.12 m^2).

**u obračun nisu uzete površine zajedničkih prostorija, vertikalnih I horizontalnih komunikacija i slično*

UT uslovi predviđaju odnos površina 50% stanovanje i 50% poslovanje.
(“daje se mogućnost izgradnje stambenog dijela objekta (nije obavezujuća) u okviru objekta mješovite namjene čija površina ne može biti veća od 50% ukupnog objekta”)

Takođe u važećim UT uslovima nije izričito propisano niti navedeno da poslovni prostori odnosno djelatnosti ne smiju biti organizovane na etažama iznad prizemlja obzirom da se daje mogućnost projektovanja stambenih prostora, pa su u predmetnom STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT projektovana su 4 poslovna prostora i 4 stana; dva poslovna prostora se nalaze u prizemlju i dva na prvom spratu, dok strukturu stambenih jedinica čine 1 garsonjera i 3 jednoiposobna stana.

Idejno rješenje je urađeno na osnovu i u saglasnosti sa:

1. Urbanističko tehničkim uslovima, broj: 08-332/26-861 od 22.04.2026. 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 Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 - Zona A“, u Podgorici. Prema planskom dokumentu, na predmetnoj lokaciji je predviđena površina za MN – mješovite namjene.

Granice urbanističke parcele su definisane karakterističnim koordinatnim tačkama koje su date u grafičkim prilozima UTU-a.

Predmetna parcela je nepravilnog oblika, sa konfiguracijom terena koja omogućava racionalno iskorišćenje prostora i funkcionalnu organizaciju planiranih sadržaja. Teren je pretežno ravan, što predstavlja povoljnost za pozicioniranje objekta i uređenje okolnih površina, bez potrebe za značajnijim nivelacionim radovima i intervencijama na postojećoj konfiguraciji terena.

Pristup parceli obezbijeđen je sa sjeveroistočne strane, preko postojeće saobraćajnice – Vinogradske ulice, koja se pruža neposredno uz predmetnu parcelu. Sa ove strane planirani su kolski i pješački pristup objektu. Sa jugozapadne strane parcele se prostire postojeća saobraćajnica, dok se sa sjeverozapadne 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 predviđeno na predmetnoj parceli kao nadzemni parking prostor i u sklopu garaže, uz formiranje pristupne saobraćajnice i pješačkih staza koje povezuju parking/garažu sa ulazom u objekat.

Kao referentna vrijednost za nadmorsku visinu gotovog poda prizemlja (+0.08) uzeta je kota +37.72 mnv.

Kota prizemlja je izdignuta za 10cm od kote uređenog terena, a svijetla visina prizemlja 2.74m.

Planirani objekat je projektovan kao slobodnostojeći i u cjelosti postavljen u okviru granica parcele i u skladu sa građevinskom linijom koja je prema saobraćajnicama definsana grafički i numerički a prema susjednim parcelama data UT uslovima. Prema susjednim parcelama građevinska linija je definisana numerički i udaljena je 2m, a od saobraćajnica je udaljenost definisana grafički, data u grafičkim prilozima.

Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom stazom i kolskim pristupom.

Stacioniranje vozila je obezbijeđeno u sklopu urbanističke parcele i u sklopu garaže, uslovima je predviđeno parkiranje u vidu 12 PM na 1000 m^2 za stanovanje i 22 PM na 1000 m^2 za poslovanje što je ukupno: 5.39 PM za poslovanje i 2.80 PM za stanovanje što je ukupno približno 9 parking mjesta, dok je projektom obezbijeđeno 14 PM, 7 PM u sklopu garaže i 7 PM kao nadzemni u sklopu parcele. Od ukupnog broja parking mjesta obezbijeđeno je 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti što je 1PM, i isto se nalazi u sklopu garaže.

Prilikom projektovanja garažnog prostora u podzemnoj etaži ispoštovani su uslovi definisani urbanističko-tehničkom dokumentacijom. Horizontalni gabarit podzemne garaže projektovan je u okviru dozvoljenih parametara, uz poštovanje propisanog odnosa prema granicama parcele i građevinskim linijama.

Projektom su obezbijeđene odgovarajuće dimenzije komunikacija i parking mjesta u skladu sa propisanim standardima. Širina pristupne rampe (3.00 m), slobodna visina garažnog prostora (2.72 – 2.50 m), dimenzije parking mjesta (2.50 x 5.00 m), kao i podužni nagib rampe (12 % za otkrivene rampe) projektovani su u skladu sa zahtjevima za bezbjedno i funkcionalno korišćenje garaže.

Fotografija 1 – postojeće stanje lokacije

3. FUNKCIONALNO RJEŠENJE I KONCEPT

Detaljnim urbanističkim planom i UT uslovima definisana je površina za MN - mješovite namjene.

Pregled neto i bruto površina po etažama.

ETAŽA	NETO m^2	BRUTO m^2
PODRUM	234.82	257.79
PRIZEMLJE	174.66	198.05
PRVI SPRAT	184.61	216.37
DRUGI SPRAT	184.65	216.37
UKUPNO	778.74	888.58
UKUPNO (koja ulazi u BRGP)	**543.92 m^2**	**630.79 m^2**

Napomena: Bruto i neto površine podruma 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.

Arhitektonsko rješenje objekta zasnovano je na savremenom izrazu, jasnoj geometriji i jednostavnim volumenima. Objekat karakteriše čista forma sa naglašenim horizontalnim linijama, ravnim krovom i pažljivo oblikovanim fasadnim elementima.

Fasada objekta projektovana je kroz kombinaciju svijetlih neutralnih tonova, velikih staklenih površina i dekorativnih elemenata u teksturi drveta. Dominantne fasadne površine obrađene su završnim dekorativnim malterom u svijetloj boji RAL 9010 – “Pure white”, čime se postiže jednostavan i elegantan izgled objekta, dok se akcenti od vertikalnih drvenih/dekorativnih lamela koriste kao element razbijanja većih fasadnih površina i stvaranja toplijeg arhitektonskog izraza.

Prizemna zona, RAL 7004 – “Signal grey”, namijenjena poslovnim sadržajima, naglašena je većim transparentnim staklenim površinama koje ostvaruju vizuelnu povezanost unutrašnjeg prostora sa okruženjem i doprinose aktiviranju uličnog fronta. Stambene etaže oblikovane su mirnijim fasadnim ritmom, kroz pravilno raspoređene otvore, balkonske površine i zaštitne elemente.

Kombinacijom bijele fasadne obrade, stakla, tamne bravarije i toplih tonova drveta ostvaren je savremen, ali nenametljiv arhitektonski izraz. Materijalizacija objekta zasnovana je na trajnim i jednostavnim materijalima.

Fotografija 2 – 3d prikaz izgleda objekta

Fotografija 3 – 3d prikaz izgleda objekta

Fotografija 4 – 3d prikaz izgleda objekta na predmetnoj parceli

Fotografija 5 – 3d prikaz izgleda objekta na predmetnoj parceli

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

3.1. -1 Podrum -2.90 (+34.74).

U podrumu na etaži -1, nalaze se tehničke prostorije, komunikacije i garaža sa 7 PM, od kojih je 1 PM za OSI.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Tampon prostor	5.12
Hodnik	5.44
Stepenice	6.12
Teh. prostorija - higijena	2.42
Teh. prostorija - jaka i slaba struja	6.14
Teh. prostorija - hidrocel	4.67
Ostava za bicikla	4.19
Teh. prostorija	23.67
Garaža	177.05
234.82	

-1 PODRUM – UKUPNO NETO	234.82
-1 PODRUM – UKUPNO BRUTO	257.79

3.2. Prizemna etaža +0.08 (+37.72).

U prizemnoj etaži se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i 2 poslovna prostora. U sklopu parternog uređenja se nalazi i 7 PM.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Vjetrobran	4.79
Hodnik	6.83
Stepenište	11.60
Poslovni prostori	
01 Jednoiposoban stan	85.93
02 Jednosoban stan	65.51
174.66	

0 PRIZEMLJE – UKUPNO NETO	174.66
0 PRIZEMLJE – UKUPNO BRUTO	198.05

3.3. Prvi sprat +4.08 (+41.72).

Na prvom spratu se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i 1 jednoiposoban stan i 2 poslovna prostora.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Hodnik	11.88
Stepenište	9.00
Poslovni prostori	
03 Poslovni prostor	33.33
05 Poslovni prostor	60.35
Stanovi	
04 Jednoiposoban stan	70.05
184.61	

1 PRVI SPRAT – UKUPNO NETO	184.61
1 PRVI SPRAT – UKUPNO BRUTO	216.37

3.4. Drugi sprat +7.08 (+44.72).

Na drugom spratu se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i 3 stana, od kojih je jedan garsonjera i dva jednoiposobna stana.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Hodnik	11.88
Stepenište	9.00
Stanovi	
06 Garsonjera	33.37
07 Jednoiposoban stan	70.05
08 Jednoiposoban stan	60.35
184.65	

2 DRUGI SPRAT – UKUPNO NETO	184.65
2 DRUGI SPRAT – UKUPNO BRUTO	216.37

4. KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

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

Konačno konstruktivno rješenje, dimenzionisanje elemenata i eventualne korekcije konstruktivnog sistema biće definisani kroz izradu glavnog projekta konstrukcije, u skladu sa važećim tehničkim propisima, pravilima struke, statičkim proračunom i uslovima tla na predmetnoj lokaciji.

Zidovi

Pregradni zidovi su projektovani od giter blokova debljine 20 i 10 cm, u svemu prema projektu. Sastav pregradnih zidova dat je u grafičkim prilozima. 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, sa nadgradnom roletnom u boji bravarije opremljenom motorom na taster. Profili su ravnih linija plastificirani u boju RAL 7016 – “Anthracite grey”. 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 predviđena je izrada termoizolacije po sistemu „demit“ fasade. Na pripremljene fasadne zidove prvo se nanosi sloj kontakt betona, nakon čega se na lijepku postavlja stiropor debljine 5 cm. Preko termoizolacionog sloja izvodi se armirajuća mrežica u dva sloja lijepka, zatim se nanosi sloj prajmera, a kao završna obrada fasade predviđa se dekorativni malter – bavalit.

Dominantne fasadne površine objekta, odnosno glavni volumeni stambenih etaža, predviđeni su u svijetlom tonu bijele boje (RAL 9010 – Pure White). Bijela fasadna obrada primijenjena je na glavnim zidnim površinama, isturenim kubusima, balkonima i elementima atike ravnog krova.

Sekundarni fasadni volumen, koji je blago uvučen u odnosu na osnovnu fasadnu ravan, obrađen je u svijetlosivoj nijansi (RAL 7004 – Siganl grey), čime se postiže vizuelno razdvajanje masa i naglašava dubina objekta. Ovaj ton primjenjuje se na bočnim fasadnim površinama i dijelovima objekta koji formiraju pozadinski volumen.

Krov

Krov objekta je projektovan kao ravan neprohodan krov, prekriven šljunkom.

Podovi

Sastav podova dat je u grafičkim prilozima. 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.

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 predvidjena 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 spušteni 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.

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.

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

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.

Mjere zaštite od požara

U skladu sa članom 28 Pravilnika i posebnim propisima koji uređuju oblast zaštite od požara, idejnim rješenjem predviđene su sljedeće osnovne mjere: jedinstveno stepenišno jezgro sa prirodnim i prinudnim provjetravanjem, obezbijeđen pristup vatrogasnog vozila objektu sa pristupne saobraćajnice, ulazna vrata stanova projektovana kao protivpožarna i protivprovalna, te korišćenje materijala odgovarajuće klase reakcije na požar za fasadnu i unutrašnju oblogu komunikacionih prostora. Detaljan elaborat zaštite od požara, sa proračunom evakuacionih puteva, dimenzionisanjem hidrantske mreže i klasifikacijom požarnih sektora, biće izrađen u okviru Glavnog projekta, uz pribavljanje saglasnosti nadležnog organa.

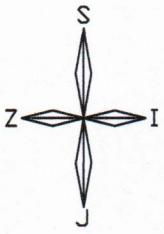
Ozelenjavanje

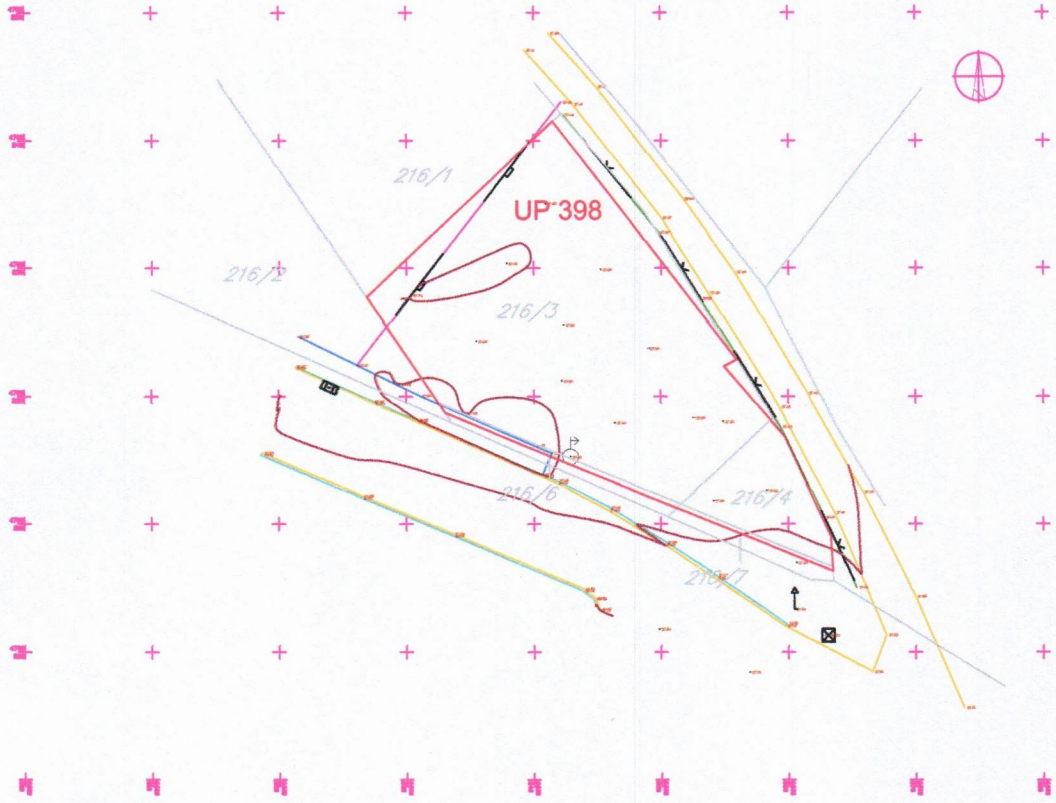
Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina. Uređenje je planirano da unaprijedi likovni obrazac neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu. U cilju stvaranja funkcionalnog i estetski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

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

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

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA





LEGENDA

- Decimetarska mreža
- 37.56 Kota terena
- Saobraćajni znak
- PTT šaht
- Slivnik
- Žičana ograda
- Put
- Ivičnjak
- Betonski stub

PROJEKTANT:

GEO INVEST D.O.O. PODGORICA

Marka Martinovića 23b - Podgorica
tel. 067/242-706, viber / whatsApp 069/441-117
mail: office@geoinvest.me, web:geoinvest.me
PIB: 03176543
PDV: 30/31-18579-2
ž.r. 520-35600-72 Hipotekarna banka

INVESTITOR:

MB INVEST CONSTRUCTION DOO

Lokacija:
KP : 261/3 , 261/4 KO Donja Gorica, Podgorica
UP 398, DUP Gornja Gorica 2, Zona A

Glavni inženjer: Milena Todorović spec.sci.geodezije

Vrsta tehničke dokumentacije:

Odgovorni inženjer: Milena Todorović spec.sci.geodezije

Dio tehničke dokumentacije:

RAZMJERA: 1:500

Saradnici:

Crtež: SITUACIONA PODLOGA

Br.priloga:

Br.strane:

Društvo za proizvodnju, trgovinu i usluge d.o.o. "GEO INVEST" PODGORICA

Datum izrade i M.P.

JUN, 2026.

Datum revizije i M.P.

UKUPNA NETO POVRŠINA *(kcja ulazi u obračun BRGF)*	**543.92 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(kcja ulazi u obračun BRGF)*	**630.79 m²**

Urbanistički parametri

	Planom predviđeni parametri	Projektom ostvareni parametri
	UP 398	**OSTAVRENO**
Površina urbanističke parcele	568 m²	568 m²
Spratnost	P + 2	Po + P + 2
Indeks zauzetosti	0.50	0.38
Zauzetost [m²]	284 m²	216.37 m²
Indeks izgrađenosti	1.50	1.11
Izgrađenost [m²]	853 m²	630.79 m²
Broj parking mjesta	12 PM na 1000 m² stanovanja - 5.39 PM 22 PM na 1000 m² poslovanja - 2.80 PM / 9 PM	14 PM
Minimalna zelena površina	Min 20-30% - 113.60 / 170.40 m²	31.79% - 180.58 m²

Granica urbanističke parcele — 3597 — Koordinate urb. parcele
Građevinska linija — Po + P + 2 — Spratnost objekta
Granica katastarske parcele — UP 398 — Broj urbanističke parcele
+0.08 / +37.72 Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota — 216/3 — Broj katastarske parcele

Trava | Popločanje | Popločanje | Asfalt | Šljunak | Drvo

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:200

Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.
Branko Marinković, dipl. ing. arh.
Sara Stijepović, spec. sci.
Irina Kusovac, spec. sci.
Milica Stanković, spec. sci.
Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

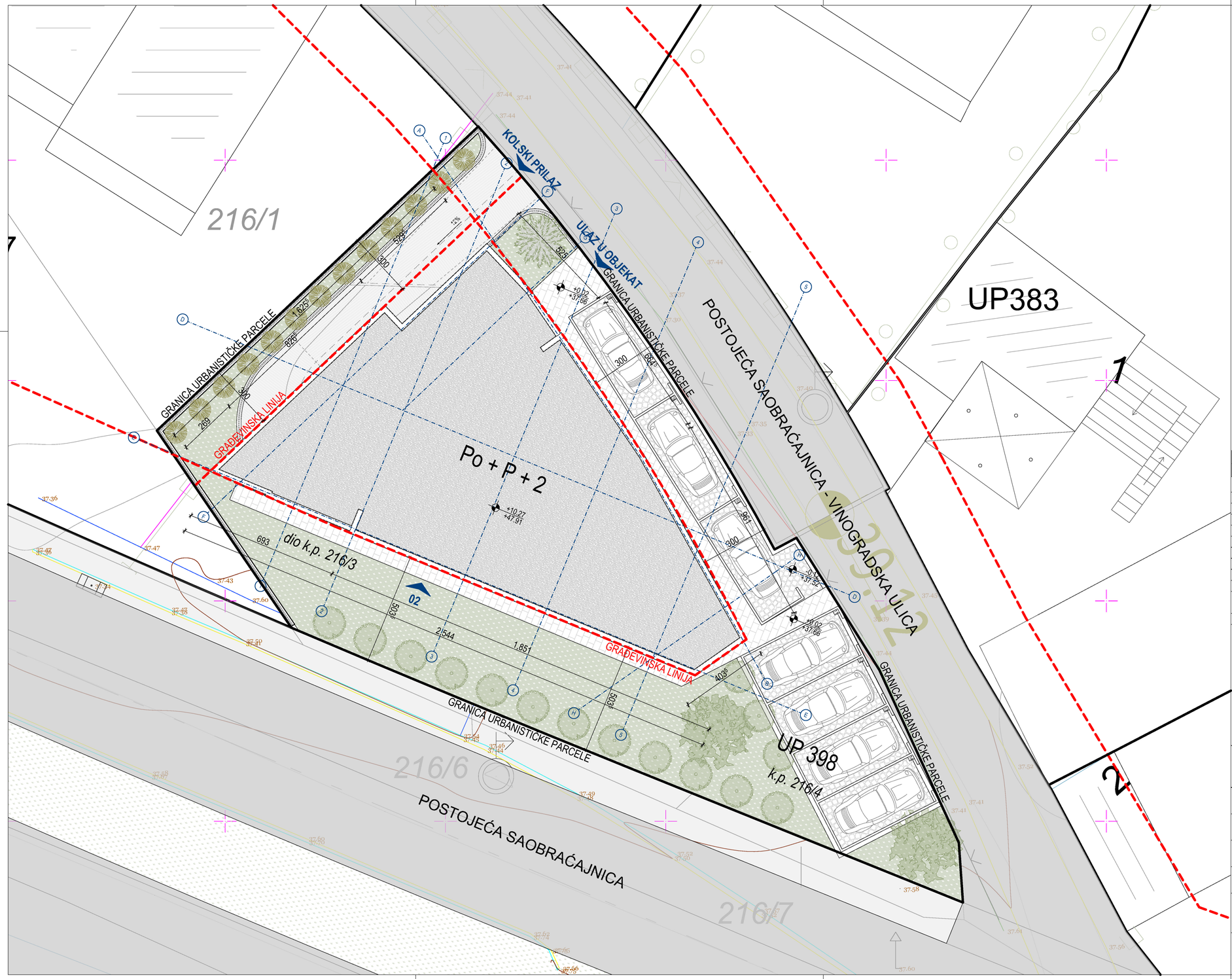
Prilog: Šira situacija

Br. priloga: 4

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



UKUPNA NETO POVRŠINA *(kcja ulazi u obračun BRGF)*	**543.92 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(kcja ulazi u obračun BRGF)*	**630.79 m²**

Urbanistički parametri

	Planom predviđeni parametri	Projektom ostvareni parametri
	UP 398	**OSTAVRENO**
Površina urbanističke parcele	568 m²	568 m²
Spratnost	P + 2	Po + P + 2
Indeks zauzetosti	0.50	0.38
Zauzetost [m²]	284 m²	216.37 m²
Indeks izgrađenosti	1.50	1.11
Izgrađenost [m²]	853 m²	630.79 m²
Broj parking mjesta	12 PM na 1000 m² stanovanja - 5.39 PM 22 PM na 1000 m² poslovanja - 2.80 PM / 9 PM	14 PM
Minimalna zelena površina	Min 20-30% - 113.60 / 170.40 m²	31.79% - 180.58 m²

Granica urbanističke parcele — 3597 Koordinate urb. parcele
Gradevinska linija — Po + P + 2 Spratnost objekta
Granica katastarske parcele — UP 398 Broj urbanističke parcele
+0.06 / +37.72 Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota — 216/3 Broj katastarske parcele

Trava · Popločanje · Popločanje · Asfalt · Šljunak · Drvo

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:100

Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

Prilog: Uža situacija

Br. priloga: 5

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

S

LEGENDA POVRŠINA - PODRUM

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
01	Tampon prostor	5.12	9.39	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Hodnik	5.44	11.77	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Stepenice	6.12	12.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Teh. prostorija- higijena	2.42	6.60	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Teh.prostorija- jaka i slaba struja	6.14	10.30	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Teh.prostorija- hidrocel	4.67	8.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Ostava za bicikla	4.19	9.86	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Teh. prostorija	23.67	23.26	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Garaža	177.05	62.56	/	/	-
		234.82 m²				

NETO POVRŠINA PODRUMA	**234.82 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	**257.79 m²**

Legenda oznaka

+0.08 / +37.72	Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
01	Oznaka prostorije	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
180 / 220+20	Oznaka spoljašnje bravarije	PNT Pod na tlu	Granica urbanističke parcele
100 / 220	Oznaka unutrašnje stolarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska linija
1%	Pad / nagib	OG Ograda	Granica katastarske parcele

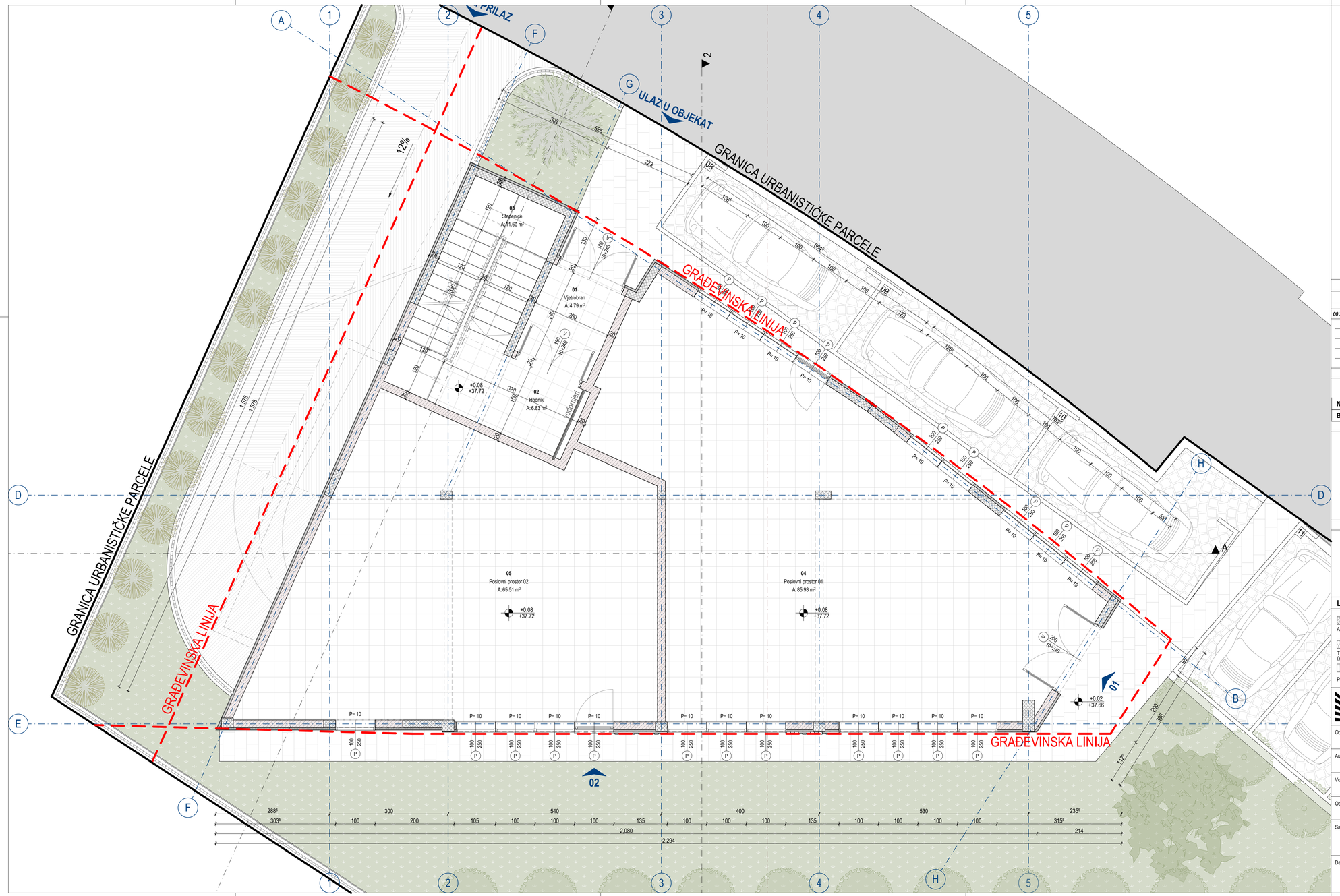
Opšte napomene

- 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	Nearmirani 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	Keramika pop0očanje	

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici
Autor projekta: Srdan Pavićević, spec. sci.	
Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE / Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA / Razmjera: 1:1, 1:50
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova podruma / Br. priloga: 6 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA - PRIZEMLJE

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
01	Vjetrobran	4.79	8.79	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Hodnik	6.83	11.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Stepenice	11.60	16.54	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Poslovni prostor 01	85.93	42.81	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon
05	Poslovni prostor 02	65.51	35.02	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon
		174.66 m²				

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**174.66 m²**
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**198.05 m²**

Legenda oznaka

- +0.08 / +37.72 — Visinska kota gotovog poda
- Apsolutna kota
- 01 — Oznaka prostorije
- 180 / 220+20 — Oznaka spoljašnje bravarije
- 100 / 225 — Oznaka unutrašnje stolarije
- 1° — Pad / nagib
- FZ — Fasadni zid
- UZ — Unutrašnji zid
- PNT — Pod na tlu
- MK — Međuspratna konstrukcija
- OG — Ograda
- Fekalna kanalizacija
- Vertikalni oluci
- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele

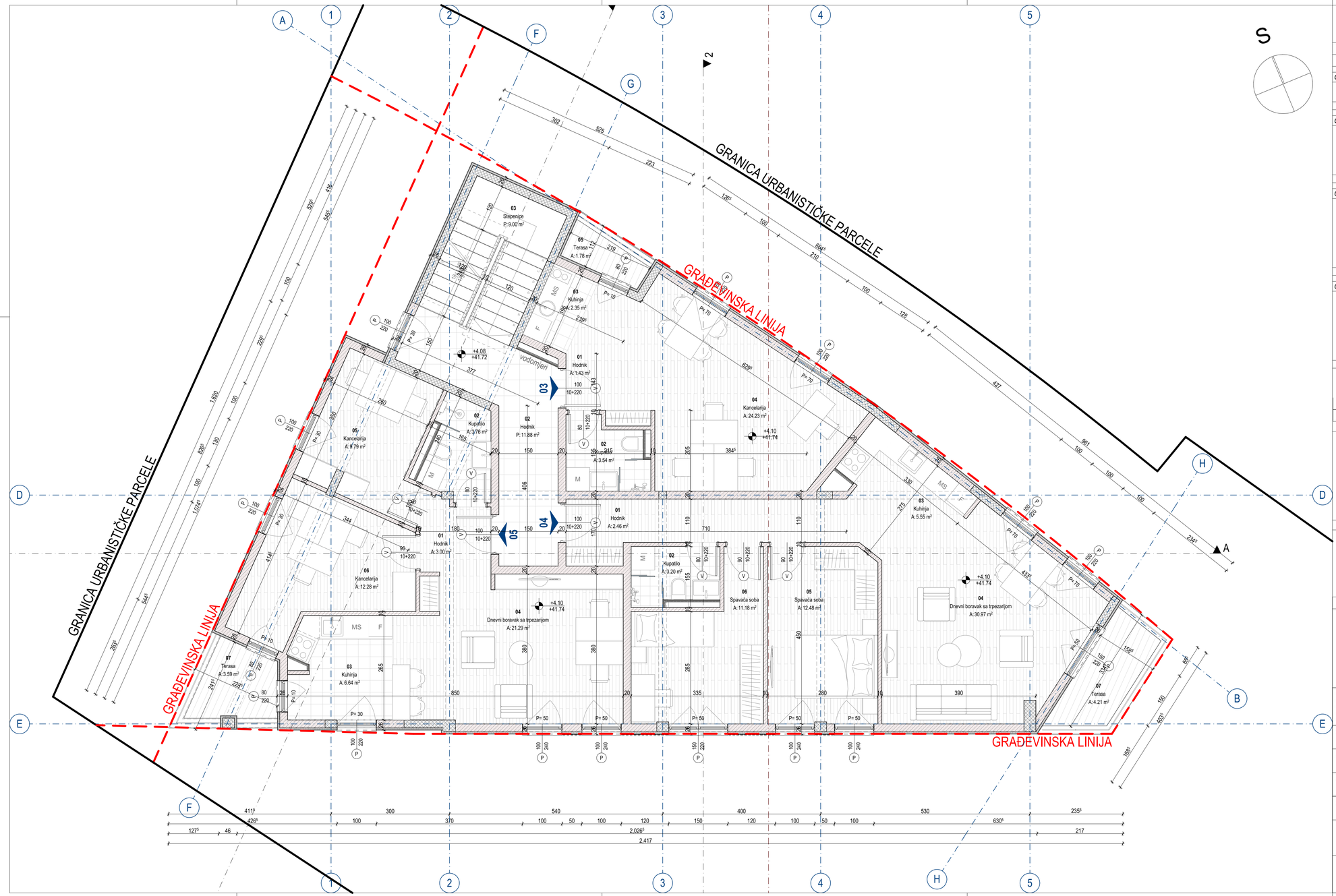
Opšte napomene

- 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

Armirani beton · Podložni beton · Nearmirani 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 · Keramika popločanje

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera: 1:1, 1:50
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova prizemlja	Br. priloga: 7 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



LEGENDA POVRŠINA - PRVI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
02	Hodnik	11.88	18.84	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Stepenice	9.00	12.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
		20.88 m²				
03 Poslovni prostor						
01	Hodnik	1.43	4.85	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Kupatilo	3.54	8.20	keramika	keramika	Spušteni plafon
03	Kuhinja	2.35	6.32	keramika	keramika	Poludisperzija
04	Kancelarija	24.23	23.56	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Terasa	1.78	5.98	keramika	bavalit	Bavalit
		33.33 m²				
04 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	2.46	6.30	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Kupatilo	3.20	7.60	keramika	keramika	Spušteni plafon
03	Kuhinja	5.55	10.10	keramika	keramika	Poludisperzija
04	Dnevni boravak sa trpezarijom	30.97	34.92	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Spavaća soba	12.48	14.44	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Spavaća soba	11.18	15.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	4.21	9.15	keramika	bavalit	Bavalit
		70.05 m²				
05 Poslovni prostor						
01	Hodnik	3.00	7.17	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Kupatilo	3.76	8.45	keramika	keramika	Spušteni plafon
03	Kuhinja	6.64	11.22	keramika	keramika	Poludisperzija
04	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.29	21.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kancelarija	9.79	14.92	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Kancelarija	12.28	15.30	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	3.59	7.82	keramika	bavalit	Bavalit
		60.35 m²				
		184.61 m²				

NETO POVRŠINA I SPRATA	**184.61 m²**
BRUTO POVRŠINA I SPRATA	**216.37 m²**

Legenda oznaka

- +0.08 / +37.72 — Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota
- 01 — Oznaka prostorije
- P 180 / 220+20 m 2 — Oznaka spoljašnje bravarije
- V 100 / 220 — Oznaka unutrašnje stolarije
- 1° — Pad / nagib
- FZ Fasadni zid
- UZ Unutrašnji zid
- PNT Pod na tlu
- MK Međuspratna konstrukcija
- OG Ograda
- Fekalna kanalizacija
- Vertikalni oluci
- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Granica katastarske parcele

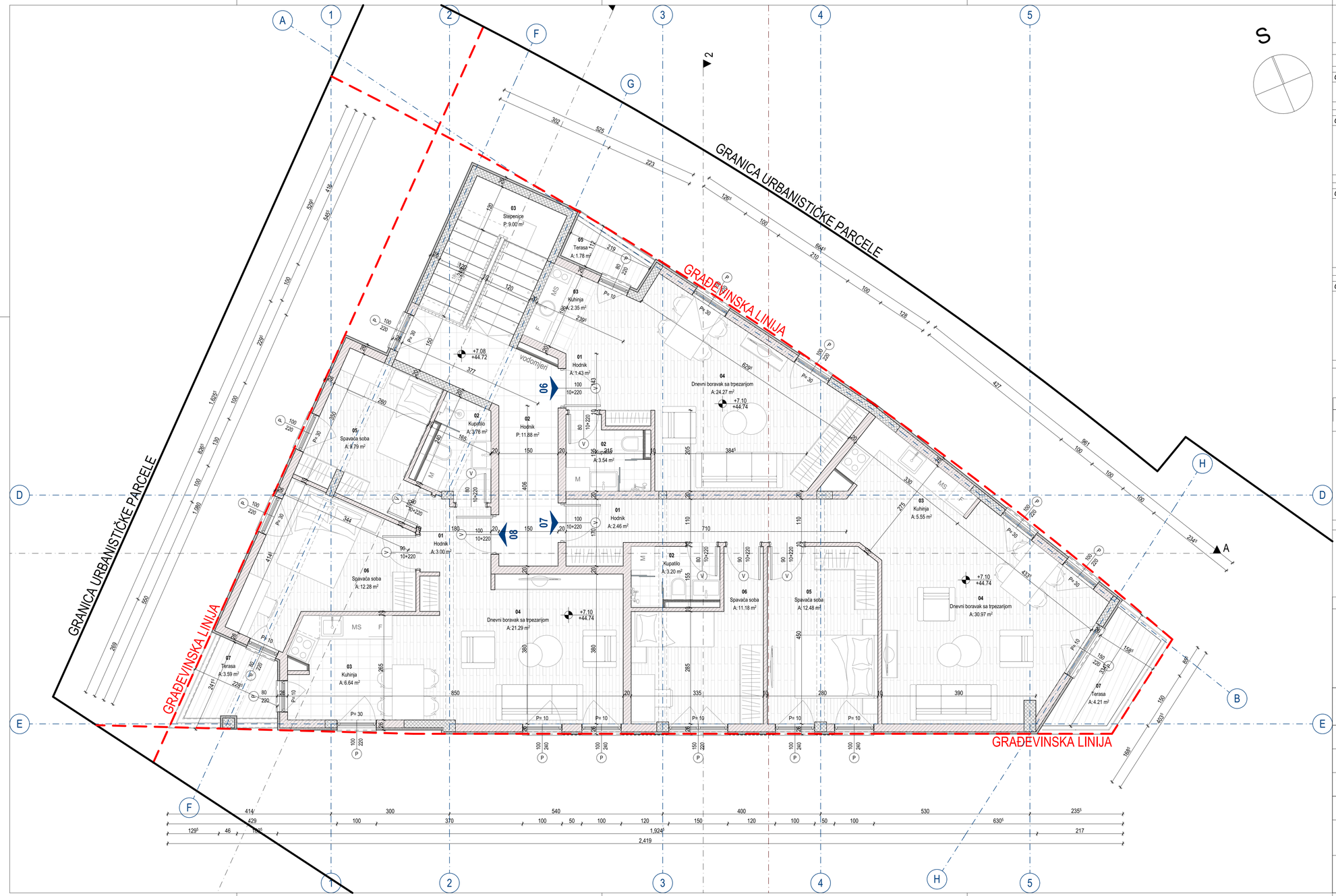
Opšte napomene

- 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

Armirani beton · Podložni beton · Nearmirani 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 · Keramika popločanje

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 386, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera: 1:1, 1:50
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci., Branko Marinković, dipl. ing. arh., Sara Stijepović, spec. sci., Irina Kusovac, spec. sci., Milica Stanković, spec. sci., Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova prvog sprata	Br. priloga: 8 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



LEGENDA POVRŠINA - DRUGI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
02	Hodnik	11.88	18.84	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Stepenice	9.00	12.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
		20.88 m²				
06 Garsonjera						
01	Hodnik	1.43	4.85	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Kupatilo	3.54	8.20	keramika	keramika	Spušteni plafon
03	Kuhinja	2.35	6.32	keramika	keramika	Poludisperzija
04	Dnevni boravak sa trpezarijom	24.27	23.36	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Terasa	1.78	5.98	keramika	bavalit	Bavalit
		33.37 m²				
07 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	2.46	6.30	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Kupatilo	3.20	7.60	keramika	keramika	Spušteni plafon
03	Kuhinja	5.55	10.10	keramika	keramika	Poludisperzija
04	Dnevni boravak sa trpezarijom	30.97	34.92	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Spavaća soba	12.48	14.44	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Spavaća soba	11.18	15.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	4.21	9.15	keramika	bavalit	Bavalit
		70.05 m²				
08 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	3.00	7.17	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Kupatilo	3.76	8.45	keramika	keramika	Spušteni plafon
03	Kuhinja	6.64	11.22	keramika	keramika	Poludisperzija
04	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.29	21.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Spavaća soba	9.79	14.92	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Spavaća soba	12.28	15.30	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	3.59	7.82	keramika	bavalit	Bavalit
		60.35 m²				
		184.65 m²				

NETO POVRŠINA II SPRATA	**184.65 m²**
BRUTO POVRŠINA II SPRATA	**216.37 m²**

Legenda oznaka

+0.08 +37.72 — Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota	FZ Fasadni zid	UZ Unutrašnji zid	PNT Pod na tlu	MK Međuspratna konstrukcija	OG Ograda	Fekalna kanalizacija	Vertikalni oluci
01 — Oznaka prostorije			
180 / 220+20 — Oznaka spoljašnje bravarije	100 / 220 — Oznaka unutrašnje stolarije	1° — Pad / nagib	
Granica urbanističke parcele	Građevinska linija	Granica katastarske parcele	

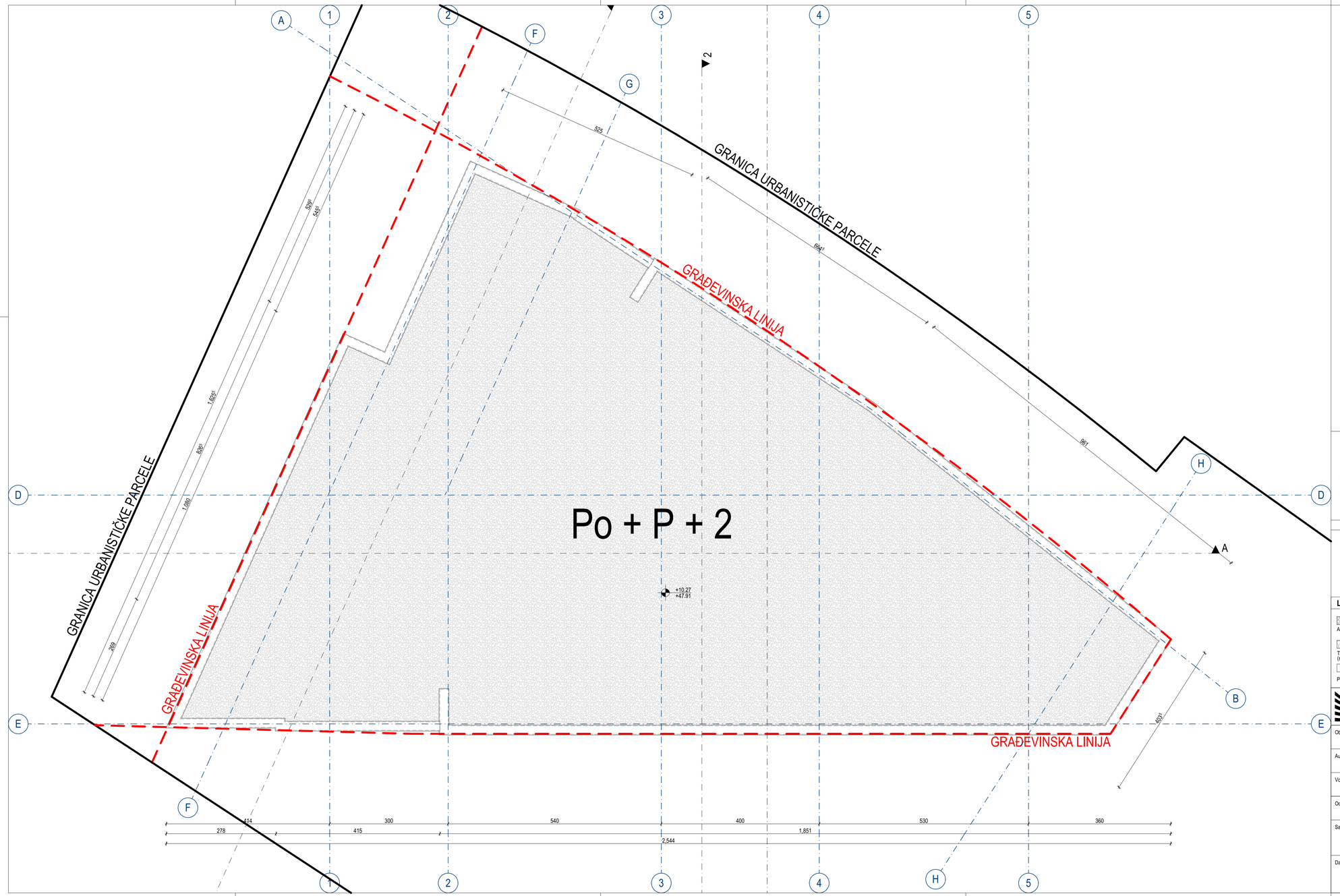
Opšte napomene

- 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

Armirani beton	Podložni beton	Nearmirani 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	Keramika popločanje	

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 388, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera: 1:50, 1:1
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova drugog sprata	Br. priloga: 9 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



S

Legenda oznaka

+0.08 / +37.72	Visinska kota gotovog poda	FZ	Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota	UZ	Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
01	Oznaka prostorije	PNT	Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
180 / 220×20	Oznaka spoljašnje bravarije	MK	Međuspratna konstrukcija		Građevinska linija
100 / 225	Oznaka unutrašnje stolarije	OG	Ograda		Granica katastarske parcele
1°	Pad / nagib				

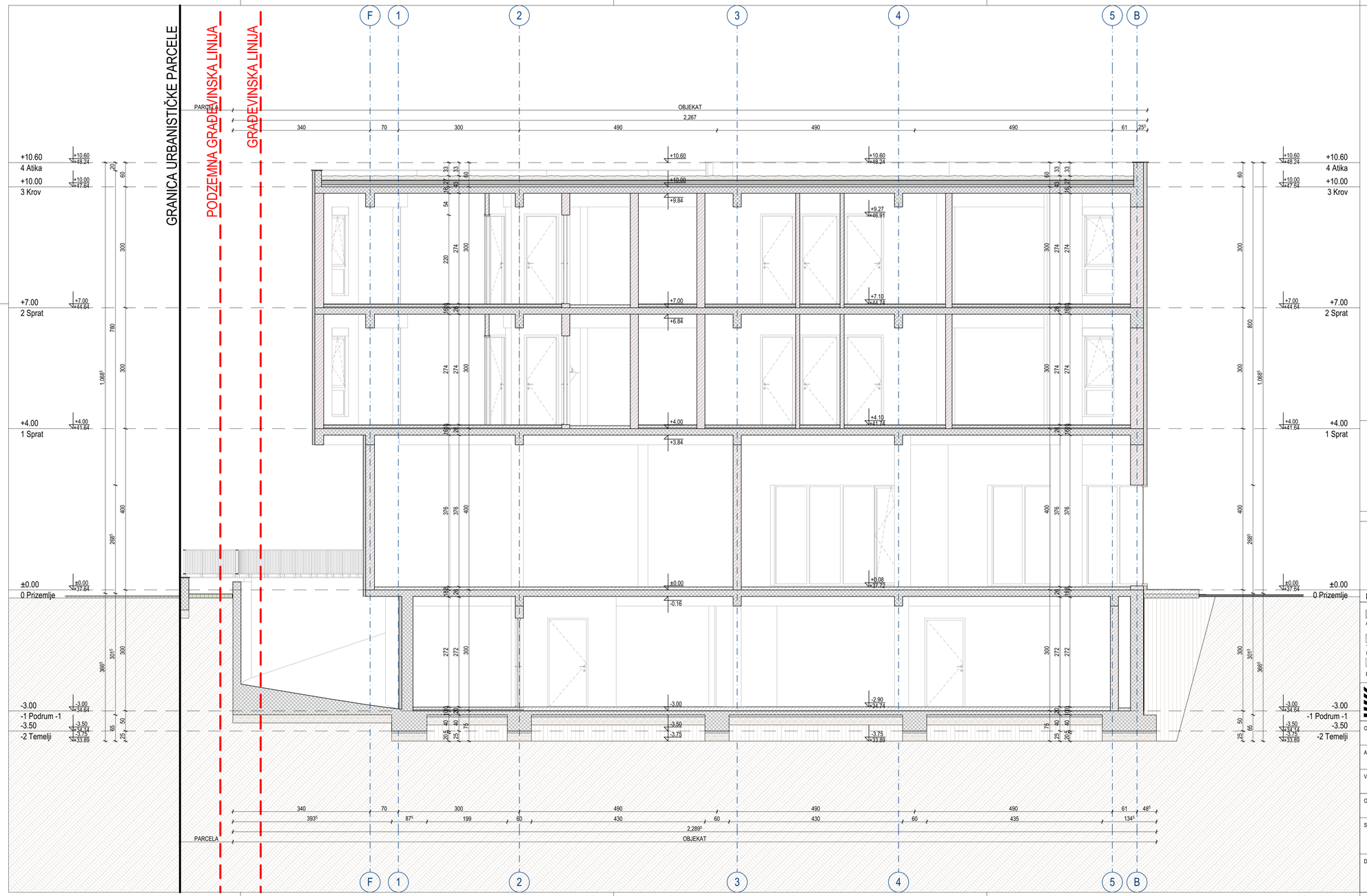
Opšte napomene

- 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

Armirani beton	Podložni beton	Nearmirani 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	Keramika popločanje	

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera: 1:50
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova krovne ravni	Br. priloga: 10 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



Legenda oznaka

+0.08 / +37.72 — Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
01 — Oznaka prostorije	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka spoljašnje bravarije	PNT Pod na tlu	Granica urbanističke parcele
Oznaka unutrašnje stolarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska linija
1° — Pad / nagib	OG Ograda	Granica katastarske parcele

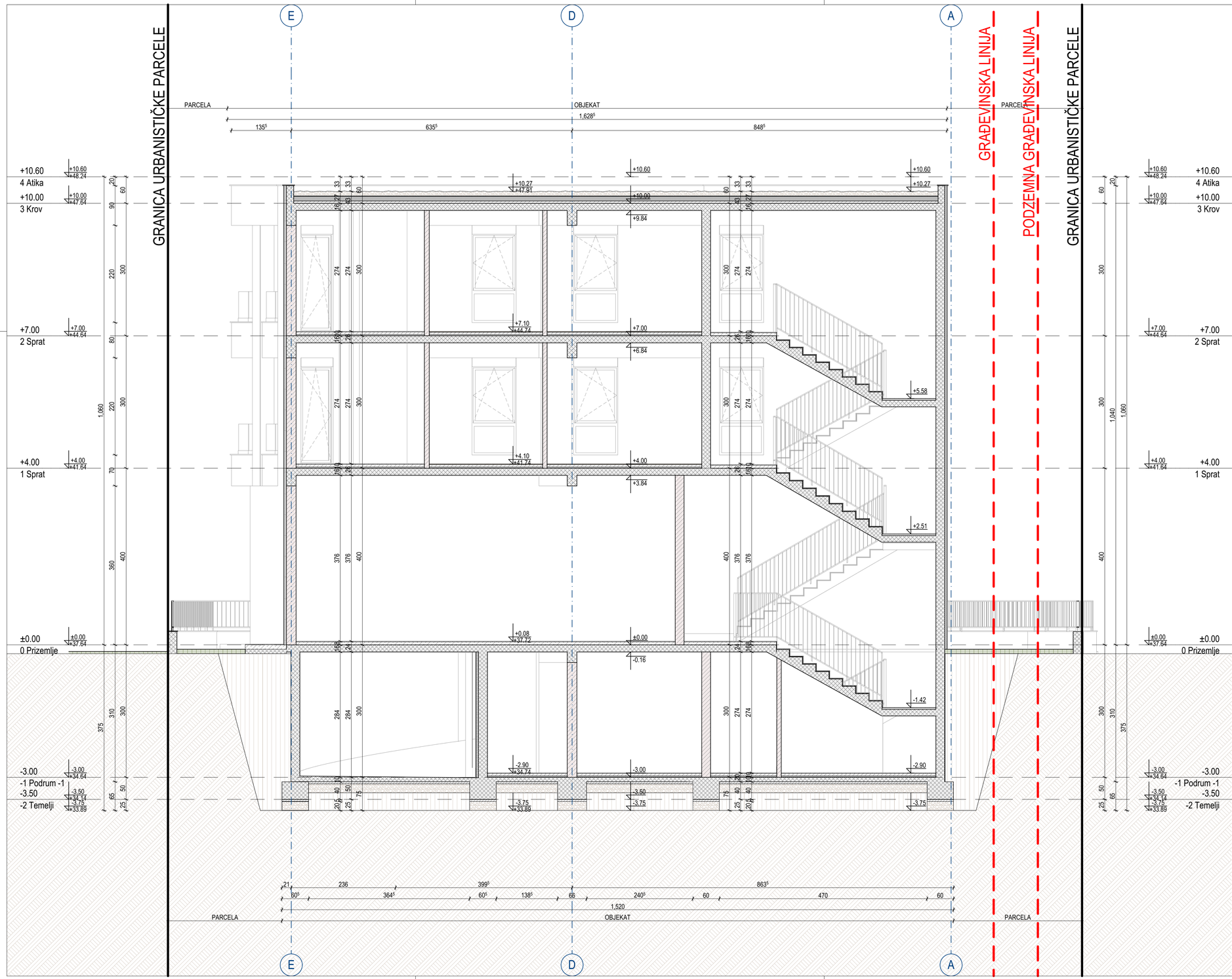
Opšte napomene

- 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 predvidenim 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; Nearmirani 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; Keramika popločanje

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera: 1:50
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Presjek A-A	Br. priloga: 11 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



Legenda oznaka

+0.08 / +37.72	Visinska kota gotovog poda
	Apsolutna kota
01	Oznaka prostorije
180 / 220+20	Oznaka spoljašnje bravarije
100 / 220	Oznaka unutrašnje stolarije
1°	Pad / nagib
FZ	Fasadni zid
UZ	Unutrašnji zid
PNT	Pod na tlu
MK	Međuspratna konstrukcija
OG	Ograda
	Fekalna kanalizacija
	Vertikalni oluci
	Granica urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Granica katastarske parcele

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

Armirani beton	Podložni beton	Nearmirani 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	Keramika popločanje	

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
Stambeno poslovni objekat

Lokacija:
Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

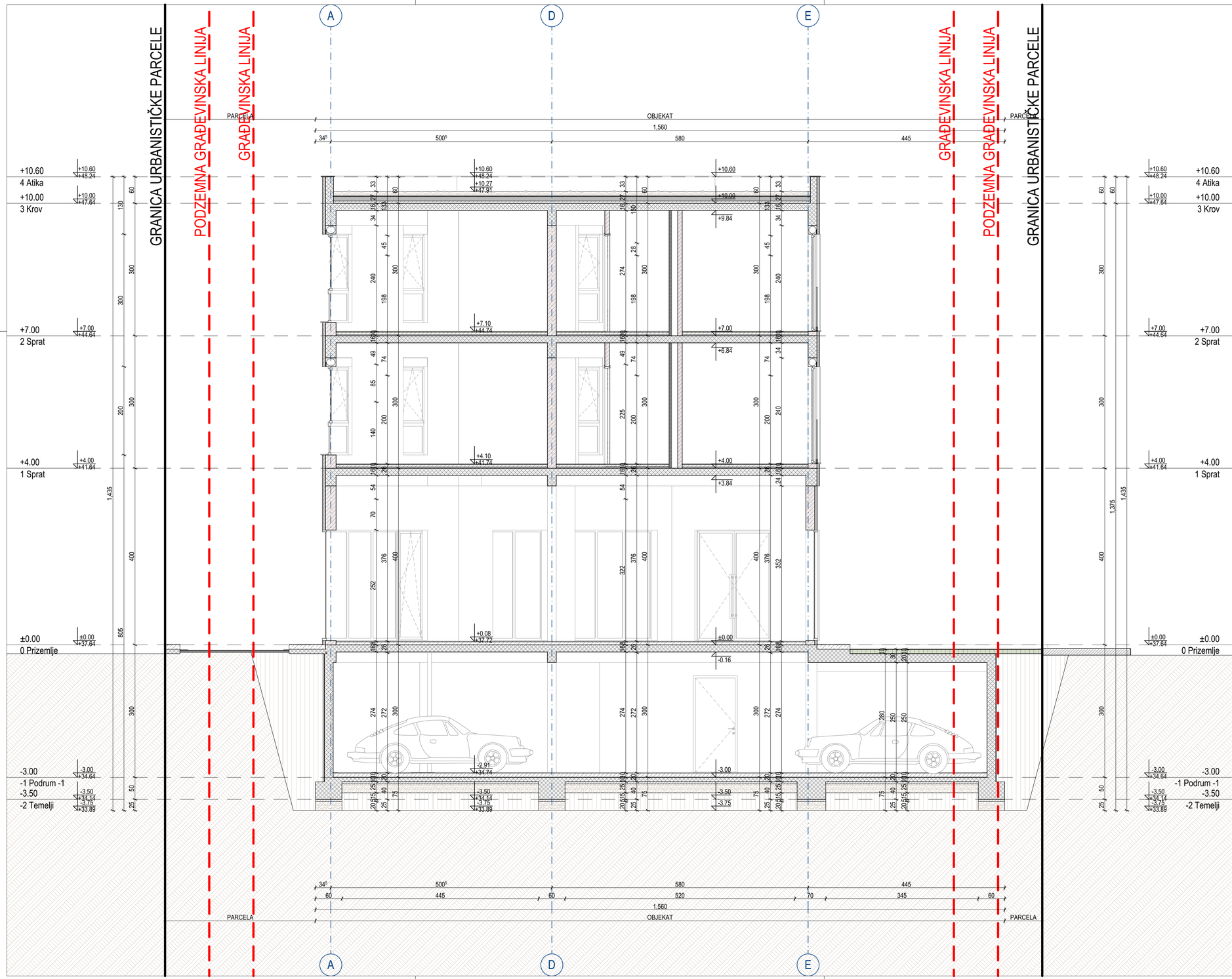
Prilog: Presjek 1-1

Br. priloga: 12

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.:



Legenda oznaka

+0.08 / +37.72	Visinska kota gotovog poda	FZ	Fasadni zid
	Apsolutna kota	UZ	Unutrašnji zid
01	Oznaka prostorije	PNT	Pod na tlu
180 / 220×20	Oznaka spoljašnje bravarije	MK	Međuspratna konstrukcija
100 / 220	Oznaka unutrašnje stolarije	OG	Ograda
1°	Pad / nagib		

Fekalna kanalizacija
Vertikalni oluci
Granica urbanističke parcele
Građevinska linija
Granica katastarske parcele

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

Armirani beton	Podložni beton	Nearmirani 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	Keramika popločanje	

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat	Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.	
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE / Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA / Razmjera: 1:50
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: Presjek 2-2 / Br. priloga: 13 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine	Datum revizije i M.P.

Legenda oznaka

+0.08 +37.72	Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
01	Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	Granica urbanističke parcele
180 220×20	Oznaka spoljašnje bravarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska linija
100 220	Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	Granica katastarske parcele
1%	Pad / nagib		

Opšte napomene

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

Legenda šrafura

Armirani beton	Podložni beton	Nearmirani beton	Gitter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (ekrodur)	Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/ kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Keramika popločanje	

Legenda materijala

Drveni panel	RAL 7004 - Signal grey	RAL 9010 - Pure white	Staklo	RAL 7016 - Anthracite grey	Kameno popločanje
Trotoar	Asfalt	Trava	Vegetacija		

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srdan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Saradnik: Aleksandar Arsić, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

Prilog: Jugozapadna fasada

Br. priloga: 14

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.:

Legenda oznaka

+0.08 +37.72	Visinska kota gotovog poda	FZ	Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota	UZ	Unutrašnji zid	⊠	Vertikalni oluci
01	Oznaka prostorije	PNT	Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
180 220×20 PVC	Oznaka spoljašnje bravarije	MK	Meduspratna konstrukcija		Građevinska linija
100 220	Oznaka unutrašnje stolarije	OG	Ograda		Granica katastarske parcele
1°	Pad / nagib				

Opšte napomene

- Izvodač 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 predvidenim 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	Nearmirani 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	Keramika popločanje	

Legenda materijala

Drveni panel	RAL 7004 - Signal grey	RAL 9010 - Pure white	Staklo	RAL 7016 - Anthracite grey	Kameno popločanje
Trotoar	Asfalt	Trava	Vegetacija		

PROJEKTANT:
"**smart**studio", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

Prilog: Sjeverozapadna fasada

Br. priloga: 15

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

Legenda oznaka

±0.00 / +37.72 Visinska kota gotovog poda / Apsolutna kota	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
01 Oznaka prostorije	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka spoljašnje bravarije	PNT Pod na tlu	Granica urbanističke parcele
Oznaka unutrašnje stolarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska linija
Pad / nagib	OG Ograda	Granica katastarske parcele

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	Nearmirani beton	Gitter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (Mirodur)	Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/ kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Keramika popločanje	

Legenda materijala

Drveni panel	RAL 7004 - Signal grey	RAL 9010 - Pure white	Staklo	RAL 7016 - Anthracite grey	Kameno popločanje
Trotoar	Asfalt	Trava	Vegetacija		

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srdan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

Prilog: Sjeveroistočna fasada

Br. priloga: 16

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.:

Legenda oznaka

+0.08 / +37.72	Visinska kota gotovog poda	FZ	Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota	UZ	Unutrašnji zid	⊠	Vertikalni oluci
01	Oznaka prostorije	PNT	Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
180 / 220×20	Oznaka spoljašnje bravarije	MK	Meduspratna konstrukcija		Građevinska linija
100 / 220	Oznaka unutrašnje stolarije	OG	Ograda		Granica katastarske parcele
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 predvidenim 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	Nearmirani 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	Keramika popločanje	

Legenda materijala

Drveni panel	RAL 7004 - Signal grey	RAL 9010 - Pure white	Staklo	RAL 7016 - Anthracite grey	Kameno popločanje
Trotoar	Asfalt	Trava	Vegetacija		

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Stambeno poslovni objekat

Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 06/12

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.

Prilog: Jugoistočna fasada

Br. priloga: 17

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

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

3D VIZUALIZACIJA

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci.; Branko Marinković, dipl. ing. arh.; Sara Stijepović, spec. sci.; Irina Kusovac, spec. sci.; Milica Stanković, spec. sci.; Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 18 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun, 2026. godine		Datum revizije i M.P.

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.			
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:
Saradnik	Aleksandar Antić, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Denis Tuzović, dipl. ing. arh.	Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 19 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

PROJEKTANT: "smartstudio", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: "M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Stambeno poslovni objekat		Lokacija: Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.			
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 06/12
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:
Saradnik Aleksandar Antić, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Denis Tuzović, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 20 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

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

INVESTITOR:
"M.B. INVEST CONSTRUCTION", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
Stambeno poslovni objekat

Lokacija:
Dio K.P. 216/3 i K.P. 216/4, K.O. Donja Gorica, Opština Podgorica, UP 398, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2 - Zona A", u Podgorici

Autor projekta:
Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant:
Srđan Pavićević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokuimentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta:
06/12

Odgovorni inženjer:
Srđan Pavićević, spec. sci.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera:

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

Prilog:
3D vizuelizacija

Br. priloga:
21

Br. strane:

Datum izrade i M.P.
Jun, 2026. godine

Datum revizije i M.P.