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 23/26 OBRAZAC 3

Datum izrade: Novembar, 2026. Godine

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Digitally signed by SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Date: 2026.11.11 09:42:18 +01'00'		

INVESTITOR:	**“VALTEX” d.o.o. Podgorica**
OBJEKAT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica
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.**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	**Srđan Pavićević, spec.sci.arh.**
SARADNICI NA PROJEKTANT:	Aleksandar Antić, spec.sci Sara Stijepović, spec. sci. arh. Milica Stanković, spec. sci. arh. Irina Kusovac, spec. sci. arh. Branko Marinković, dipl. inž. 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
- Članstvo u komori 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
2. ŠIRA SITUACIJA- ORTOFOTO R 1:300
3. SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA R 1:150
4. SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA R 1:150
5. OSNOVA TEMELJA R 1:50
6. OSNOVA PODRUMA R 1:50
7. OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50
8. OSNOVA PRVOG SPRATA R 1:50
9. OSNOVA DRUGOG SPRATA R 1:50
10. OSNOVA TREĆEG SPRATA R 1:50
11. OSNOVA KROVNE RAVNI R 1:50
12. PRESJEK A-A R 1:50
13. PRESJEK B-B R 1:50
14. SJEVEROZAPADNA FASADA R 1:50
15. JUGOISTOČNA FASADA R 1:50
16. JUGOZAPADNA FASADA R 1:50
17. SJEVEROISTOČNA 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

"SMART STUDIO" d.o.o.
Broj 40/26
Podgorica, 02.11. 2026.god.

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 01.11.2026. godine, između

1. **„Valtex" d.o.o.**, PIB 03347486 sa sjedištem u Ulici Vojvode Ilije Plamenca 20/1, Podgorica, koje zastupa Izvršni direktor Vlado Strugar, (u daljem tekstu: Naručilac), sa jedne strane

i

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

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

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

ČLAN 1.
PREDMET UGOVORA

Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije odnosno Idejnog rješenja i Glavnog projekta, za izgradnju stambeno poslovnog objekta.

Lokacija na kojoj se planira objekat je urbanistička parcela UP 102, površine 852m^2 i urbanistička parcela UP 103, površine 816m^2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabska gora", u Podgorici, na katastarskoj parceli k.p. 5023/2, upisanoj u listu nepokretnosti LN 4428, za koje su pribavljeni urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/25-2017 i 08-332/25-2016 od 14.10.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice.

Planirana bruto razvijena površina objekta iznosi 2002m^2 nadzemno i cca 668m^2 podzemno, odnosno ukupno cca 2670m^2 bruto razvijene građevinske površine objekta.

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

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE, koje obuhvata:

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

GLAVNI PROJEKAT OBJEKTA, koji obuhvata:

- Opštu dokumentaciju
- Glavni projekat arhitekture objekta
- Glavni projekat konstrukcije objekta
- Glavni projekat hidrotehničkih instalacija
- Glavni projekat elektrotehničkih instalacija jake struje
- Glavni projekat elektrotehničkih instalacija slabe struje
- Glavni projekat ventilacije i odimljavanja garaže
- Elaborat zaštitite od požara
- Elaborat saobraćajne signalizacije

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

ČLAN 2.
OBAVEZE PROJEKTANTA

Projektant je dužan da tehničku dokumentaciju iz Člana 1 ovog Ugovora izradi u svemu u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025., 092/25 od 07.08.2025., 160/25 od 30.12.2025.), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ br. 53/2025 od 29.05.2025.), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023., 113/23 od 15.12.2023., 012/24 od 15.02.2024, 054/25 od 03.06.2025.), Projektnim zadatkom, Urbanističko-tehničkim uslovima, kao i pravilima, standardima i normativima struke.

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

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

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

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

Projektant je dužan da omogući Naručiocu uvid u sve faze izrade tehničke dokumentacije, da se konsultuje sa Naručiocem o značajnim pitanjima vezanim za završetak ugovorenog posla

kao i da se sa Naručiocem sastaje po potrebi a cilju prevazilaženja svih potencijalnih dilema u toku posla koji je predmet ovog Ugovora.

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

Smatra se da je Projektant ispunio svoje obaveze ukoliko je izvršio obaveze iz stava 1 ovog Člana. Takođe se smatra da je Projektant ispunio svoje obaveze ukoliko je uzrok nedobijanja saglasnosti od strane lokalne ili državne uprave i nadležnih preduzeća, kao i nedobijanja građevinske dozvole bilo koja od sledećih stavki pojedinačno ili kumulativno:

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

ČLAN 3.
OBAVEZE NARUČIOCA

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

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

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

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

- Broj parking mjesta i njihove pozicije, uz poštovanje parametara zadatih urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno drugim aktom iste ili veće pravne snage;
- Druge informacije od značaja za izradu predmetne projektne dokumentacije.

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

ČLAN 4.
ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Izrada projektne dokumentacije na nivou Idejnog rješenja arhitekture, u cilju pribavljanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte, biće završena u roku od 30 (slovima: trideset) radnih dana. Rok počinje da teče od dana kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uslovi: potpisivanje Ugovora između ugovornih strana i prijem kompletne i validne dokumentacije iz Člana 3 ovog Ugovora i uplata avansa Projektantu. Ukoliko se navedene radnje ne dese istog dana, početak roka računa se od dana kada je ispunjena posljednja od njih.

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

ČLAN 5.
ODLAGANJE ROKA ZA PREDAJU, VIŠA SILA I PROMIJENJENE OKOLNOSTI

Ukoliko Projektant ne izradi tehničku dokumentaciju na način i u roku predviđenom Članom 4 ovog Ugovora, Naručilac može po svom izboru ili da raskine ugovor ili da obezbijedi Projektantu primjereni naknadni rok koji ne može biti duži od 30 (slovima: trideset) radnih dana za završetak radova. Ukoliko Projektant ne izradi projektnu dokumentaciju u cjelosti u primjerenom naknadnom roku, Naručilac može raskinuti Ugovor i zahtijevati naknadu štete.

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

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

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

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

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

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

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

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

ČLAN 6.
IZMJENE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

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

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

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

ČLAN 7.
CIJENA USLUGE I ROKOVI PLAĆANJA

Ugovorne strane saglasno ugovaraju naknadu za poslove definisane Članom 1 ovog Ugovora, koja se računa na osnovu usaglašene vrijednosti jedinice mjere koja iznosi :

- Idejno rješenje [redacted] + PDV po m^2 BRGP objekta
- Glavni projekat [redacted] + PDV po m^2 BRGP objekta,

Što ukupno čini iznos [redacted] + PDV po m^2 bruto razvijene građevinske površine objekta.

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

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

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

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

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

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

ČLAN 8.
PREDAJA DOKUMENTACIJE

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

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

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

Projektant je obavezan da Naručiocu preda Glavni projekat iz Člana 1 ovog Ugovora u 7 (slovima: sedam) primjerka u digitalnom formatu i 1 (slovima: jedan) primjerak u štampanom formatu.

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

ČLAN 9.
ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

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

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

Ukoliko Projektant ne postupi po primjedbama Naručioca i ne otkloni nedostatke u dokumentaciji do isteka primjerenog roka za njihovo otklanjanje, Naručilac može, u skladu sa sopstvenim izborom, izvršiti uklanjanje nedostataka u ime Projektanta, srazmjerno smanjiti naknadu ili raskinuti Ugovor. U svakom od ovih slučajeva, Naručilac ima pravo na naknadu štete u iznosu do 5% ugovorenog iznosa.

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

ČLAN 10.
AUTORSKO PRAVO

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

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

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

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

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

ČLAN 11.
IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

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

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

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

ČLAN 12.
USTUPANJE OBAVEZA I PRENOS UGOVORA

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

Pravni sljedbenik Ugovorne strane neposredno preuzima prava i obaveze iz ovog Ugovora. U slučaju prenosa obaveza uz saglasnost, prvobitna ugovorna strana ostaje solidarno odgovorna sa novim nosiocem obaveze do njenog potpunog ispunjenja, osim ako ugovorne strane izričito ne odrede drugačije.

ČLAN 13.
RASKID UGOVORA

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

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

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

ČLAN 14.
RJEŠAVANJE SPOROVA

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

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

ČLAN 15.
OSTALE ODREDBE

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

- Naručilac: office@valtex.me
- Projektant: info@smartstudio.me

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

ČLAN 16.
ZAVRŠNE ODREDBE

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

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

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

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

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

UGOVORNE STRANE:

ZA NARUČIOCA

„VALTEX“ d.o.o.

Vlado Strugar,
Izvršni direktor

ZA PROJEKTANTA

„SMART STUDIO“ d.o.o.

arh. Srđan Pavićević, dipl.inž.
Izvršni direktor

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

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

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
Datum upisa u Registar: 06.02.2020. godine
PIB: 03299481
Datum promjene podataka: 25.03.2026. godine
Status: Registrovan

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 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 €**
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.

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

Štampano: 04.12.2025 14:26

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

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 13 PODGORICA

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:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
INVESTITOR:	"VALTEX" 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.

Podogrica, Novembar, 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

Komora arhitekata
i planera Crne Gore

Na osnovu člana 124 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 028/25 i 049/25), i evidencije Registra članova Komore arhitekata i planera Crne Gore izdaje se

POTVRDA O ČLANSTVU

PAVIĆEVIĆ SRĐAN

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD

05.08.2013.

ČLANSTVO VAŽI DO

31.12.2026.

Podgorica, 14.05.2026.

PREDSJEDNIK KOMORE

mr Novica Mitrović

Potvrda je elektronski generisana i validna je bez potpisa i pečata.
Validnost potvrde provjerite skeniranjem QR koda (www.kaipcg.me).

Dokument generisan: 14.05.2026. u 08:52 | ID: 9kHuprRErAorRQbT

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

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT	Stambeni objekat
LOKACIJA	UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT	Srđan Pavićević, spec.sci.arh. br.licence: UPI 09-332/25-3919/2

IZJAVLJUJEM,

Da je dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA urađen u skladu sa:
- Zakonom o izgradnju objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- urbanističko – tehničkim uslovima;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

SRĐAN PAVIĆEVIĆ
(Potpis)
Digitally signed by SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis)
Date: 2026.11.11 09:42:00 +01'00'

(elektronski potpis vodećeg projektanta)

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

(za projektanta odgovorno lice)

SMART STUDIO DOO PODGORICA

SRĐAN PAVIĆEVIĆ
(Potpis)
Digitally signed by SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis)
Date: 2026.11.11 09:41:36 +01'00'

Podgorica Novembar, 2026. Godine
mjesto i datum

(elektronski 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: 08-332/25-2016
Podgorica, 14.10.2025.godine

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

Telefon:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP102 u okviru Detaljnog urbanističkog plana ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: VALTEX DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODITELJKA ODJELJENJA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.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 ''Dajbabska gora''u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18) i podnijetog zahtjeva **VALTEX DOO** iz Podgorice, br.08-332/25-2016 od 10.10.2025.godine, izdaje **:**	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP102**, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana ''Dajbabska gora''**u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18).	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana ''Dajbabska gora''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:**	**VALTEX DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 4428 KO Podgorica III i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 5023/2 površine 4289m^2 je definisan kao '' livada 2 klase". Na osnovu lista nepokretnosti 4428 konstatuje se da je kat. parcela br. 5023/2 KO Podgorica III, svojina STRUGAR SLOBODANA u obimu prava po 1/1, kao i da je ista neizgrađena. U listu nepokretnosti, nijesu zabilježeni tereti i ograničenja(prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina. *Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.* List nepokretnosti br.4428 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 5027/2KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	

7	**PLANIRANO STANJE**

Planirana namjena urbanističke parcele **UP102**, je **„MN“** (mješovita namjena).

Br. urbanističke parcele	Površina UP (m^2)
UP 102	852

PLAN					
Max površina prizemlja (m^2) UKUPNO	Max BRGP površina (m^2) UKUPNO	Max indeks zauz.	Max indeks izgrad.	Max spratnost	NAMJENA
341	1.023	0,40	1,20	P+3	MN

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu DUP-a poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

Ukupan prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

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

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

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

Građevinska linija prikazana na grafičkim prilozima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

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

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

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

Spratnost objekata data je na grafičkim prilozima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.
Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.
Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.
Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

- ***Objekti mešovite namene - MN***

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

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

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

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

PLANIRANI OBJEKTI

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

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

Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

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

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.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:

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

- Stanovanje (na 1000 m^2) …….. 12 parking mjesta;
- Proizvodnja (na 1000 m^2) …….. 14 parking mjesta;
- Fakulteti (na 1000 m^2) …….. 22 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m^2 BRGP) …….. 20 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m^2) …….. 40 parking mjesta;
- Hoteli (na 1000 m^2) …….. 7 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m^2) …….. 76 parking mjesta;
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) ….. 25 parking mjesta.

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

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

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

Za objekte koji se rekonstruišu tako da se ne mijenja broj stambenih jedinica i ne povećava površina za poslovanje, parkiranje se rješava na način kako je rješeno i u postojećem stanju.

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

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

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

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

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

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

Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

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 i drugih nepogoda Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); ▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija: ▪ Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. ▪ Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. ▪ Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema: ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona. ▪ Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. ▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90). Smjernice za zaštitu 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). - Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**
	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: ▪ pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora, ▪ aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode, ▪ fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. “daylight” sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. 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.

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. 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.
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.
Posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija. Predvidjeti preventivne i operativne Smjernice za zaštitu, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u zemljište.
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. Smjernice za zaštitu od buke vezane su za izbor i upotrebu niskobučnih mašina prilikom izgradnje objekata, uređaja, sredstava za rad i transport, a sprovode se primjenom najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative.
Određivanje lokacija za postavljanje kontejnerskih boksova urediti prema smjernicama nadležnog komunalnog preduzeća, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16).

	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 tehničke dokumentacije treba 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, ukoliko postoji potreba za izradu navedenog za predmetni objekat. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju 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 Crne Gore“, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelenilo poslovnih objekata Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. **Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:**
	• Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem • Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižegžbunja u kombinaciji sa perenama. • Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. • Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. • Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne žbunaste vrste. • **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo uz saobraćajnice*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.** • Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. • steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, • minimalna površina pod zelenilom **30%** u odnosu na urb. parcelu,a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine. • sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, • kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,

	• u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.), • predvidjeti fontane ili skulpture, • sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm, • ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, • sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, • kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, • predvidjeti hidrantsku mrežu, • predvidjeti osvetljenje zelene površine, • predvidjeti održavanje zelene površine.
11	**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.
12	**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 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). 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).
13	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Zakonom je definisano 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.
14	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
15.1.	**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 ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici,** koji je u Registra 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.
15.2.	**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 ''Dajbabska gora''u Podgorici** koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
15.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP102** u okviru **Detaljnog urbanističkog plana ''Dajbabska gora''u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice kako je prikazano na 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 ''Dajbabska gora''u Podgorici** koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
	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 ''Dajbabska gora''"**, koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
	OSTALI USLOVI
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. *<u>Napomena:</u> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru **Detaljnog urbanističkog plana ''Dajbabska gora''u Podgorici <u>koji je na dan izrade UTU-a</u> evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
15	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	<u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. <u>Inženjersko geološke karakteristike</u> 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. <u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS <u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. <u>Klimatske karakteristike</u> 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^{o} C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7^{o} C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^{o} C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^{o}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 1.692 mm 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 499,1 mm 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 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) 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

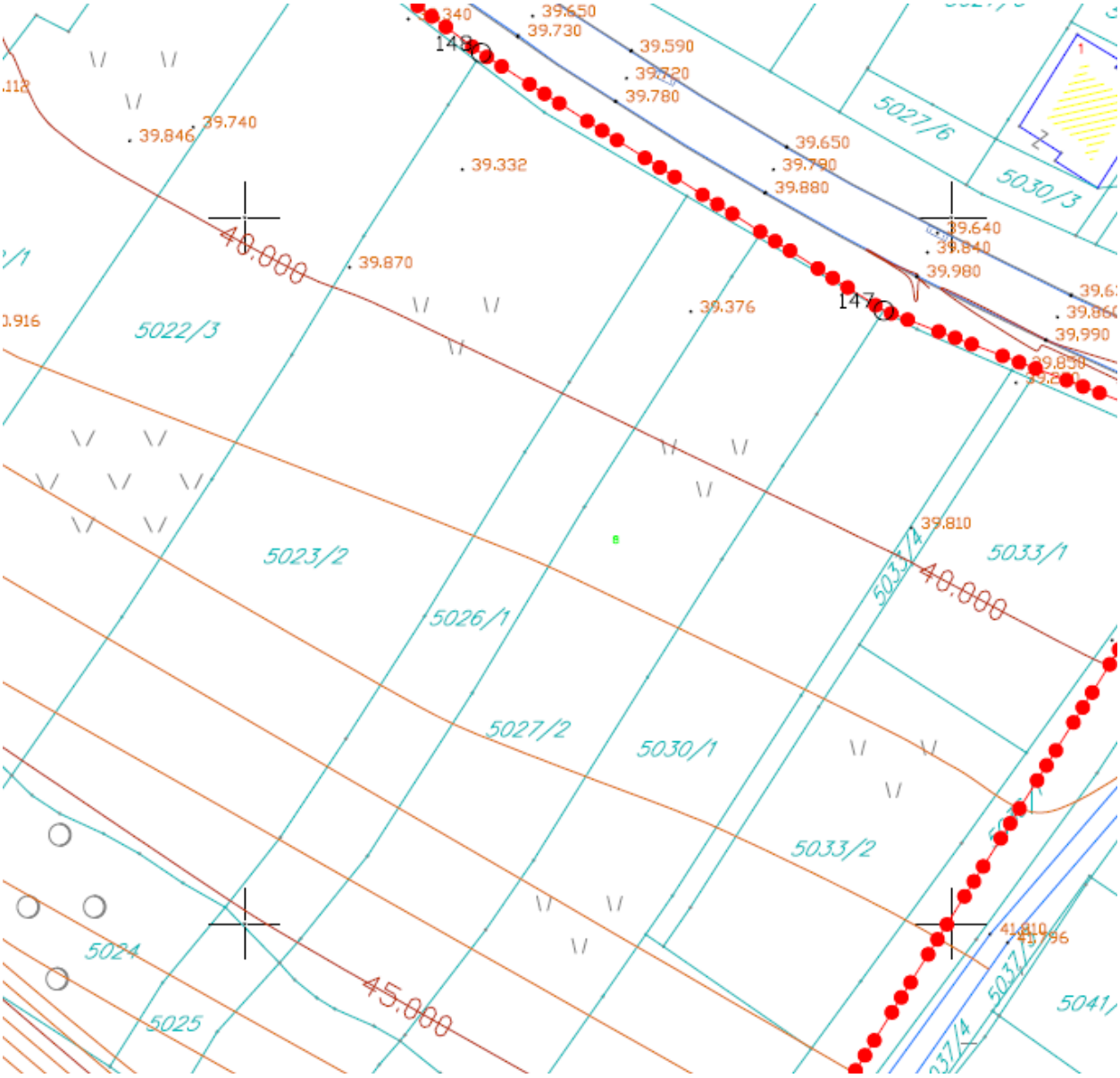
Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

16 **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena (MN)
Oznaka urbanističke parcele	UP102
Površina urbanističke parcele [m^2]	852,00
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	341,00
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	1023,00
Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 3 (prizemlje i tri sprata)

17	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 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 dostavijaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja*	
18	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODITELJKA ODJELJENJA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
	PRILOZI	
	▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 4428 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 5023/2 KO Podgorica III	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

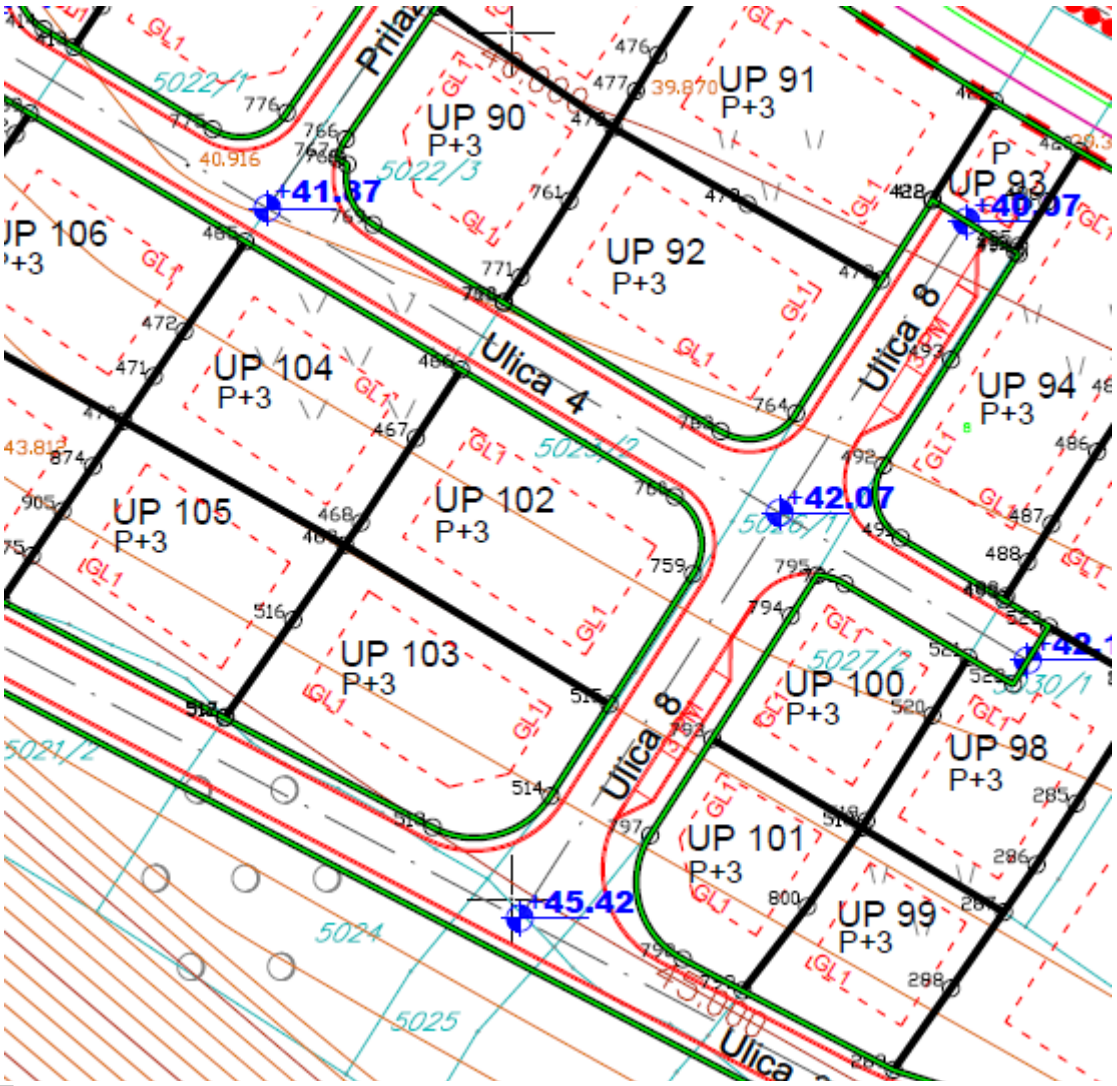
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



MN površine za mješovitu namjenu

GRAFIČKI PRILOG – Detaljna namjena površina	2
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



granica urbanističke parcele sa koordinatama prelomnih tačaka

UP 1 oznaka urbanističke parcele

P+2 planirana spratnost

regulaciona linija

građevinska linija GL1

planirane saobraćajnice

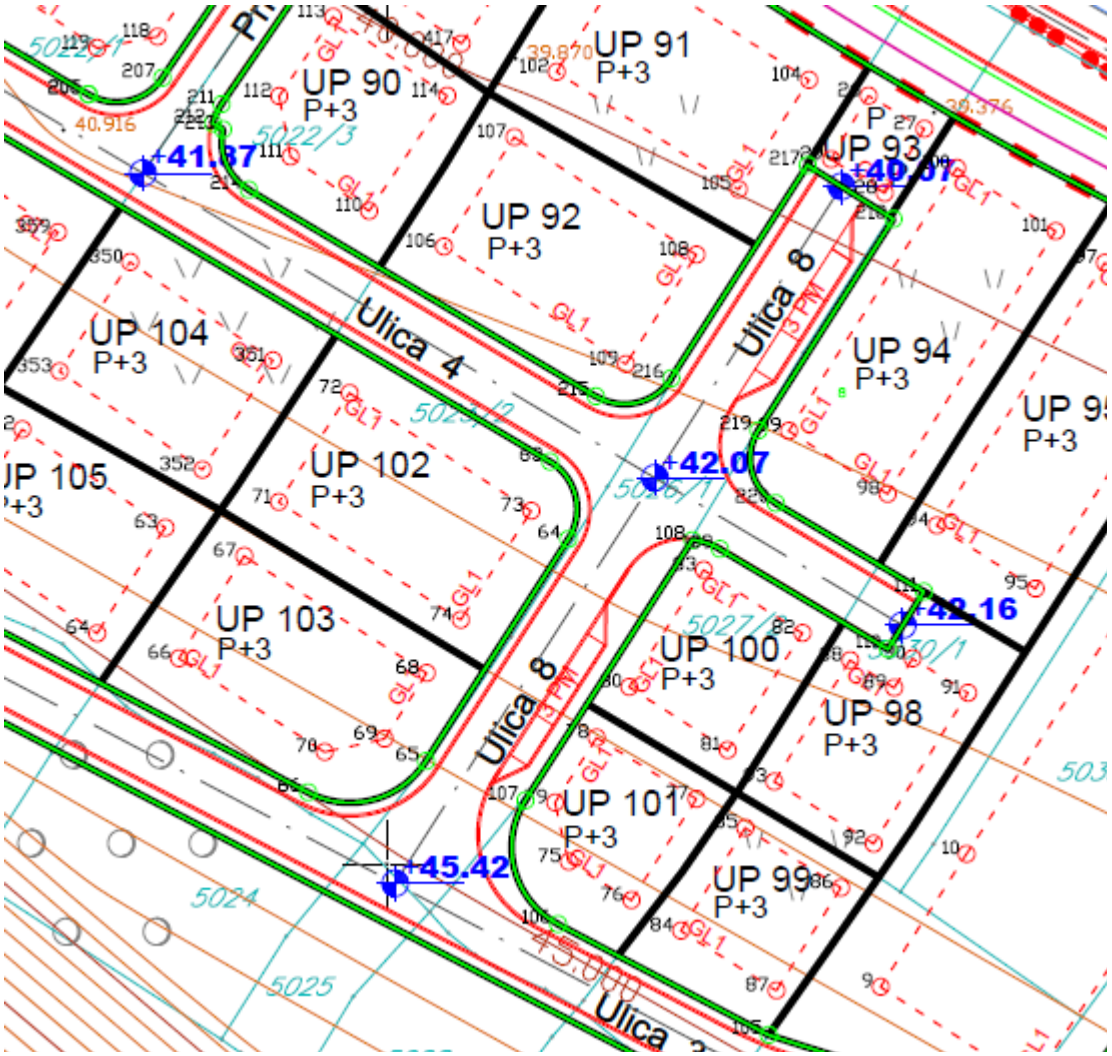
preporučena pozicija rezervoara

zona neposredne zaštite rezervoara

koridor ul.Vojisavljevica po PUP-u

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i nivelacija sa koordinatama UP	3
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	

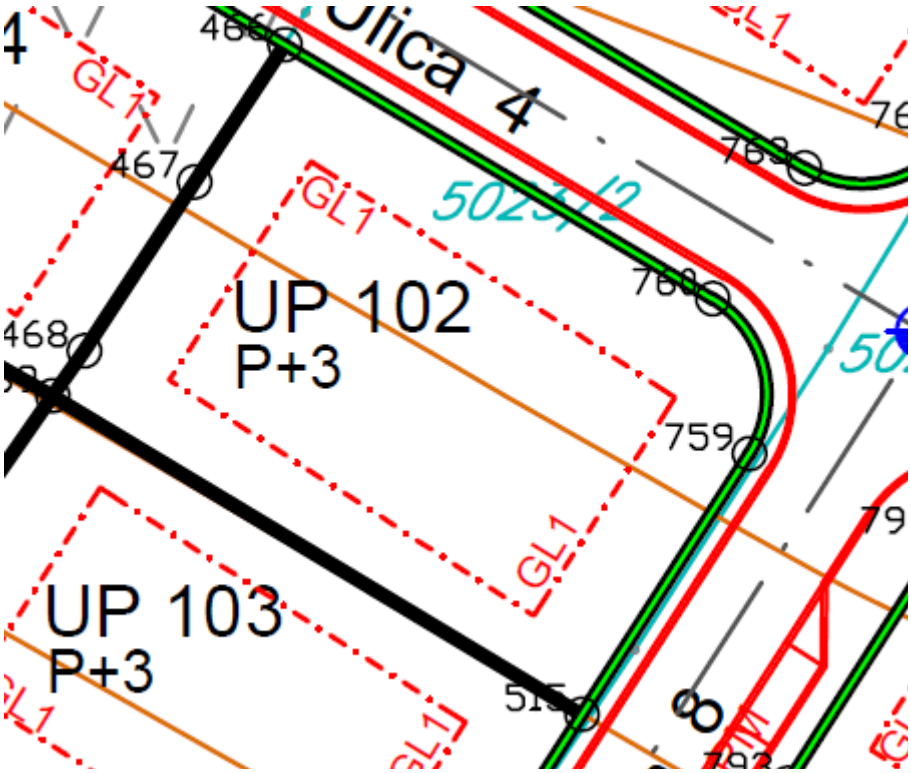


GLOR	Građevinska linija rezervoara	GL1P	Građevinska linija portimice
GL1Z	Građevinska linija zatvaračnice		Preporučena pozicija Rezervoara
GL1A	Građevinska linija administrativne zgrade		Zona neposredne zaštite rezervoara

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i nivelacija sa koordinatama GL	4
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

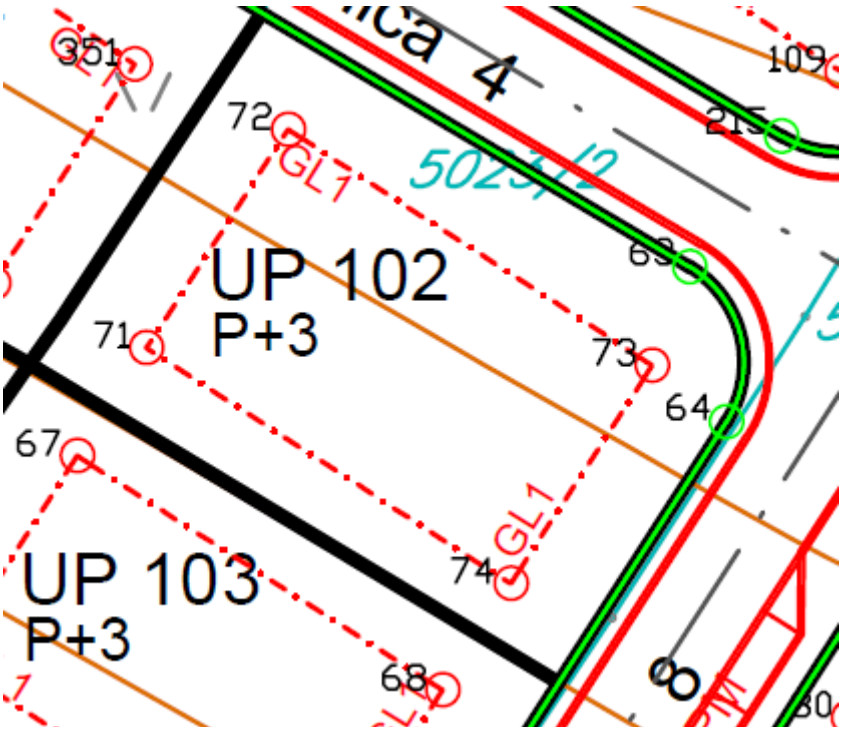


X=6602220.9289 Y=4698237.4479
bulge 0.4238
center X=6602215.5386 Y=4698240.8981
radius 6.4000
start angle 5.7138r
end angle 1.0342r
X=6602218.8106 Y=4698246.3984
X=6602194.1740 Y=4698261.0541
X=6602182.6200 Y=4698243.3700
X=6602180.8276 Y=4698240.7942
X=6602211.3078 Y=4698222.4163

GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP	5
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	

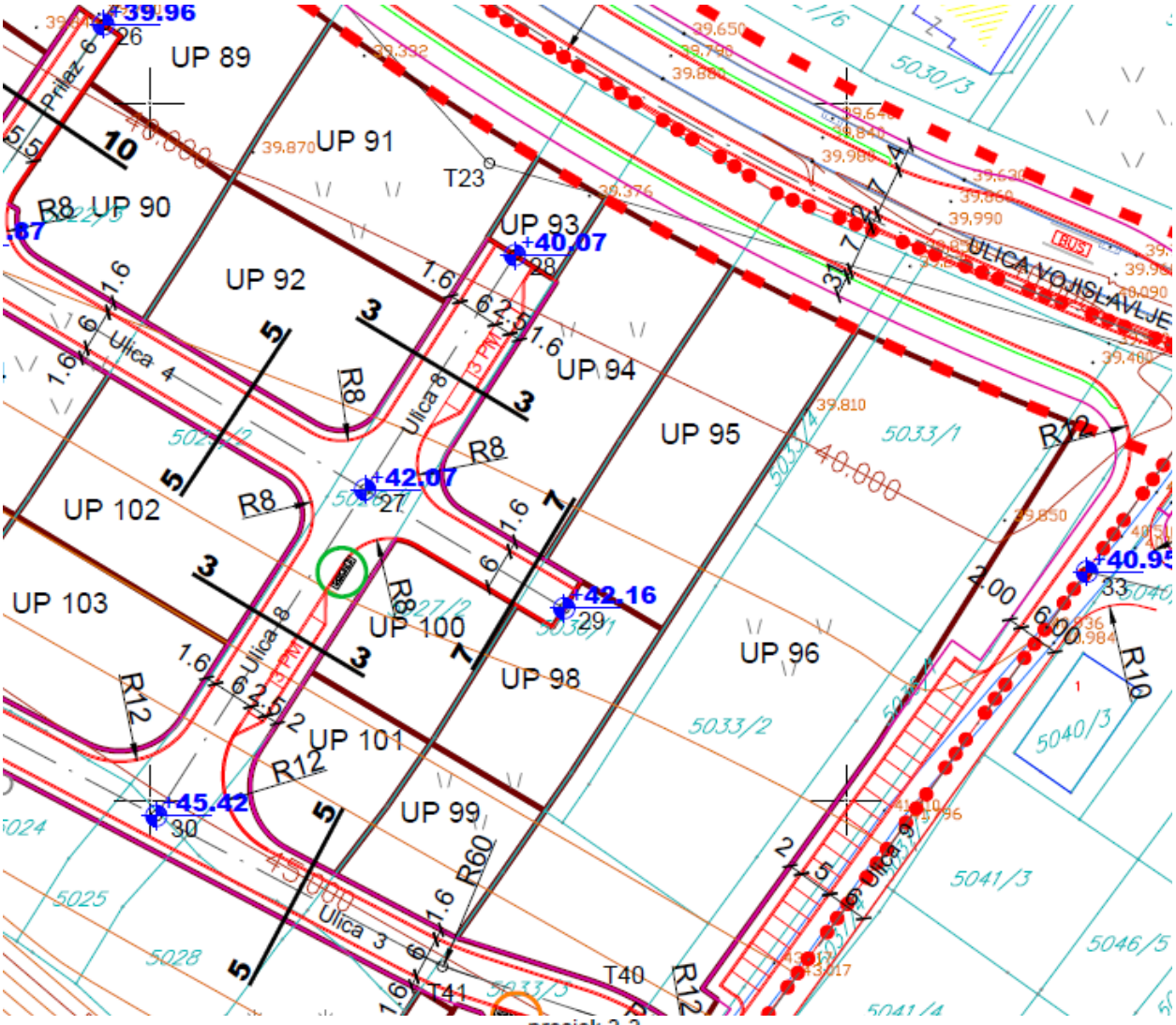
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA



X=6602187.5531 Y=4698241.7311
X=6602195.7117 Y=4698254.3183
X=6602216.6904 Y=4698240.7206
X=6602208.5318 Y=4698228.1335

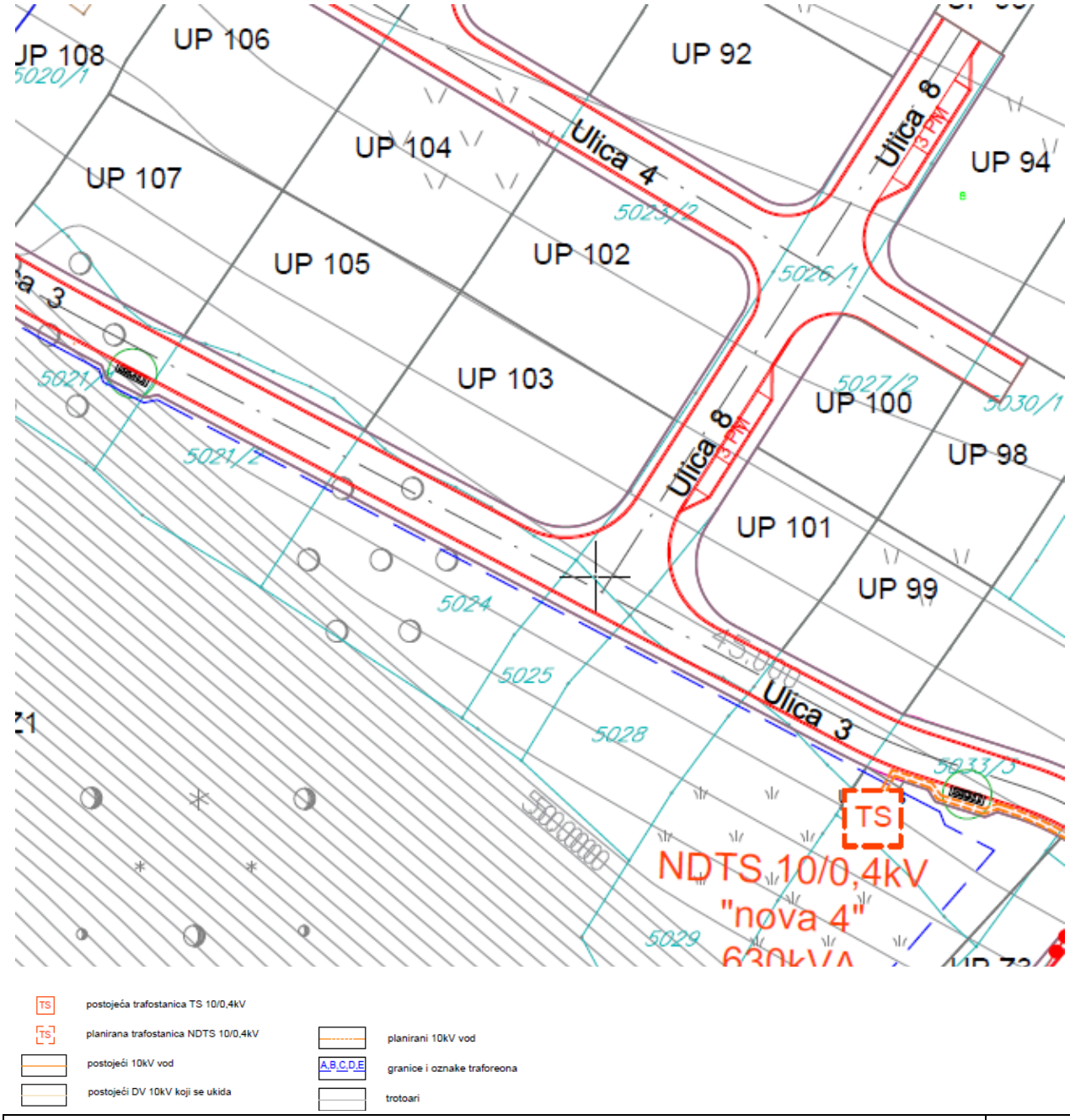
GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP iGL	5a
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćaja	6
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



TS postojeća trafostanica TS 10/0,4kV

TS planirana trafostanica NDTS 10/0,4kV

postojeći 10kV vod

postojeći DV 10kV koji se ukida

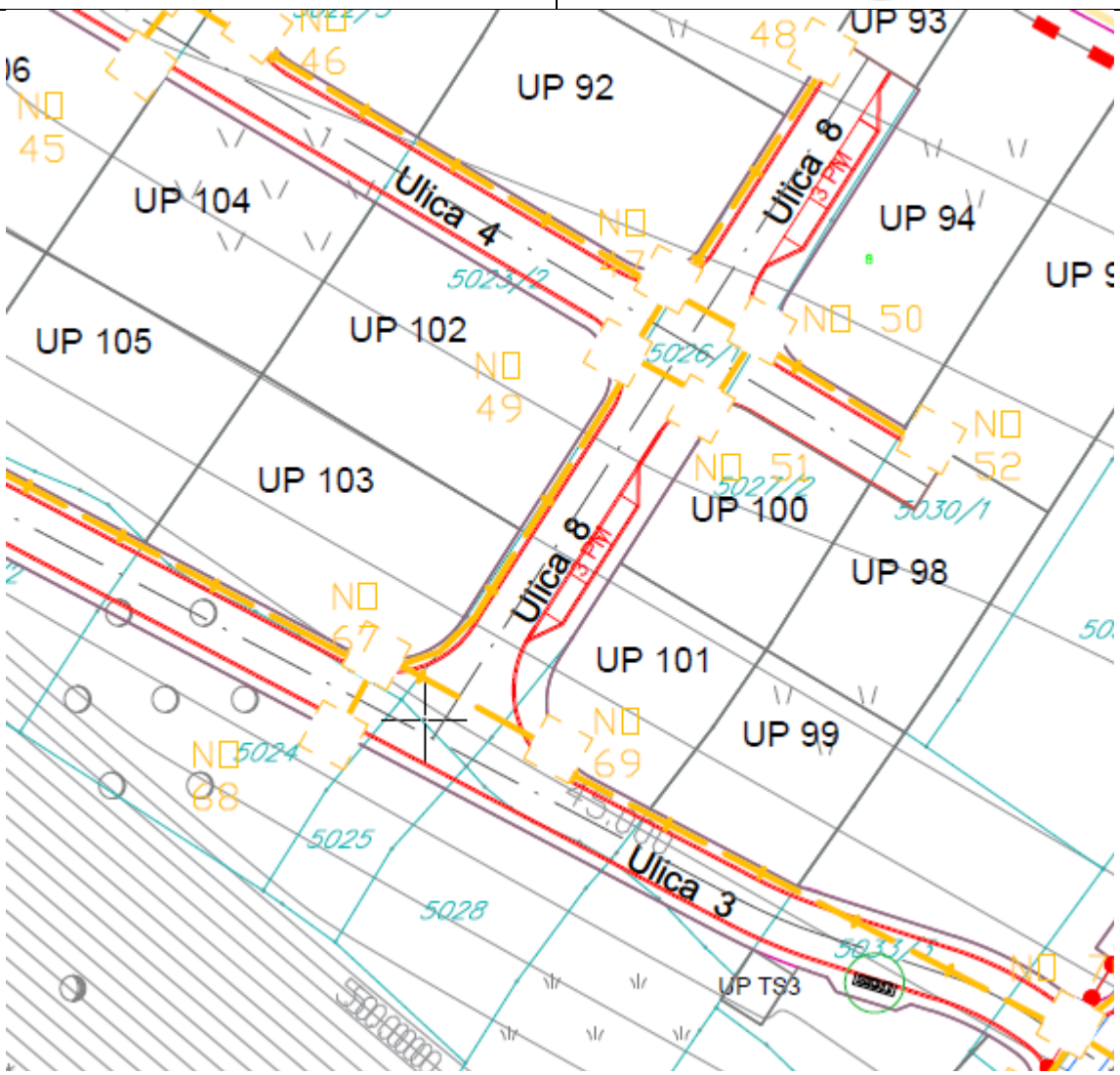
planirani 10kV vod

A,B,C,D,E granice i oznake traforeona

trotoari

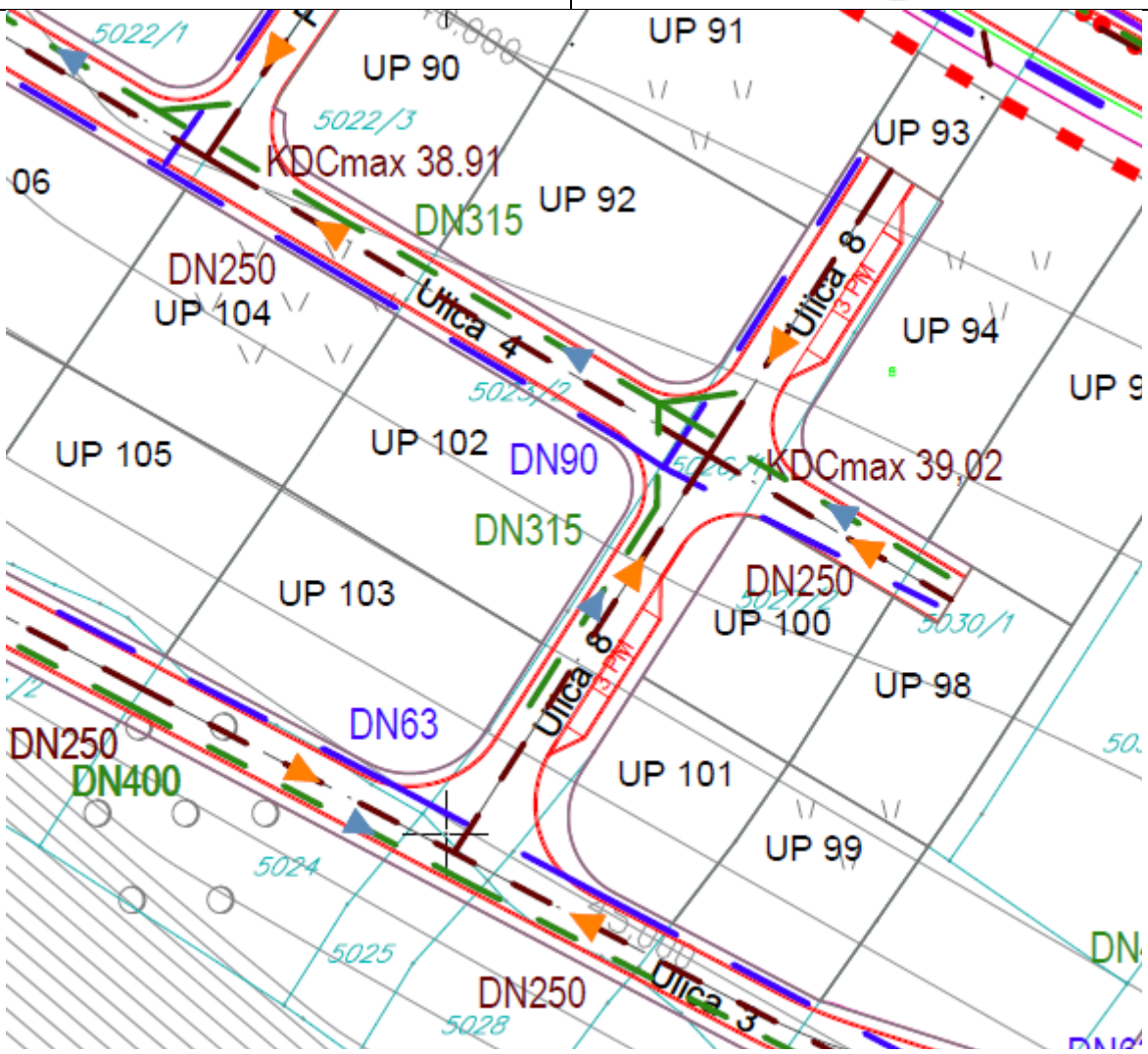
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura	7
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura	8
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

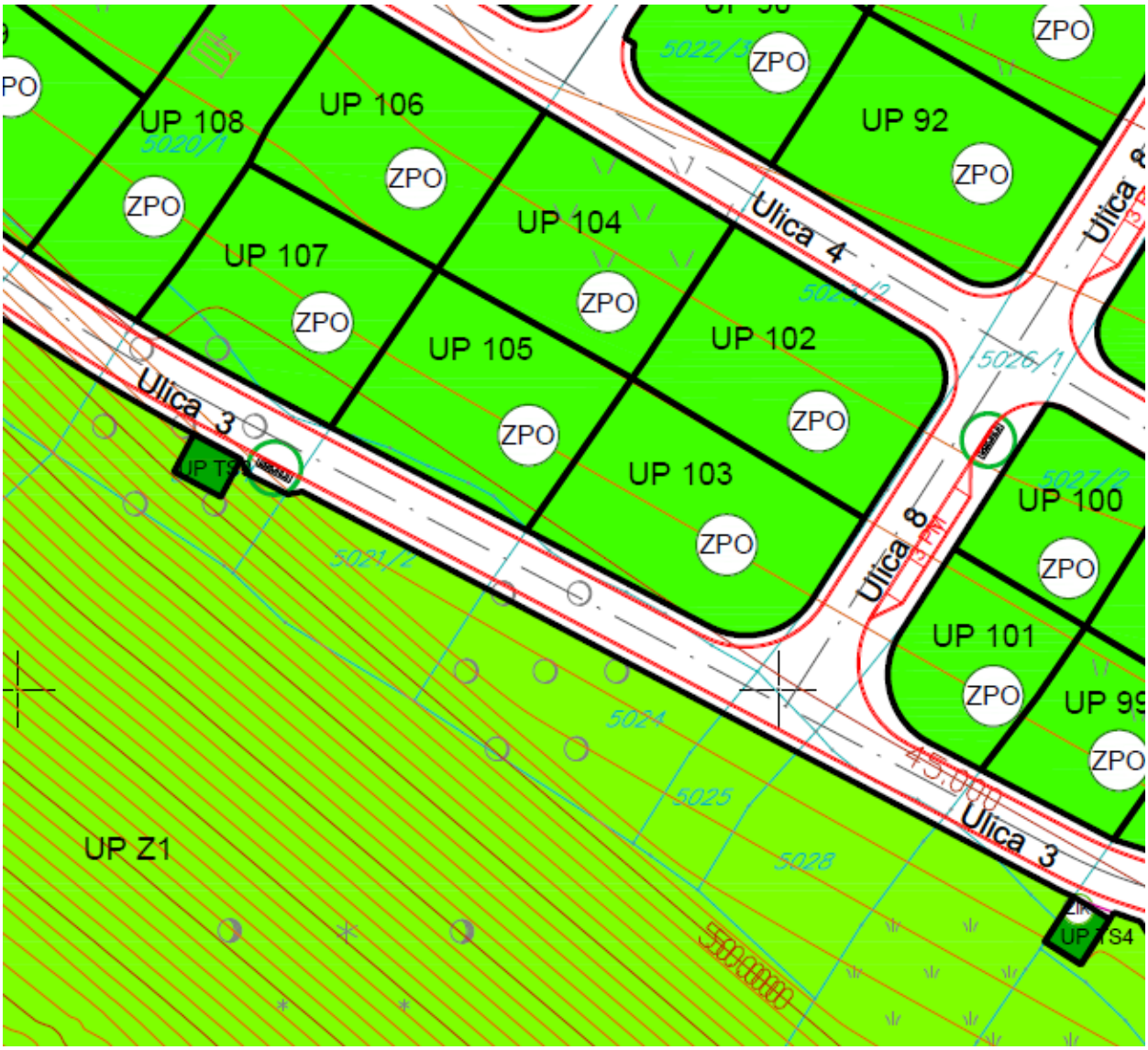
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



vodovod postojeći
vodovod planirani
vodovod višeg reda planirani
fekalna kanalizacija
fekalna kanalizacija planirana
fek. kanalizacija višeg reda plan
atmosferska kanalizacija postojeća
atmosferska kanalizacija planirana
odvod od planiranog rezervoara

GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2016 Podgorica, 14.10.2025.godine	



ZPO Zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP102**	

ZORICA

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

[redacted]

GLAVNI GRAD PODGORICA 08-332/25-2016/5 Podgorica 24. 10. 2025 20

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

170620, 3001-1506/2025

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 br. 045/2025), 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 08-332/25-2016 od 14.10.2025.godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-10865/1 od 15.10.2025.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata mješovite namjene na UP 102 u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" (dio katastarske parcele 5023/2 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora „Valtex" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-2016 od 14.10.2025. 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 uradjen 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 izmiještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP 102 planiran objekat maksimalne površine prizemlja 341m2, maksimalne bruto razvijene gradjevinske površine 1023m2 i spratnosti do P+3. Namjena objekata je mješovita – stanovanje sa poslovanjem.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice radnog naziva Ulica 8, istočno od UP102, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije. Takođe je planirana rekonstrukcija Ulice Vojislavljevića, sjeverno od predmetne lokacije, u sklopu koje je predviđena izgradnja tranzitnih cjevovoda DN300mm i DN800mm, kao i vodovoda DN110mm koji je predviđen za priključke objekata, fekalne kanalizacije DN500mm, kao i glavnog kolektora atmosferske kanalizacije DN1200mm sredinom saobraćajnice, dok su sa obje strane ulice planirani kolektori DN315mm. Postojeća atmosferska kanalizacija DN800mm i vodovod DN90mm su planirani za ukidanje. Situacija DUP-om planiranog

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

a) Vodovod:

Kako je postojeći cjevovod DN90mm u Ulici Vojislavljevića planiran za ukidanje, a preopterećen je, trenutno nema uslova za trajno priključenje na vodovodnu mrežu planiranih objekata koji mu gravitiraju. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u Ulici 8 i vodovoda DN110 u Ulici Vojislavljevića, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, sa postojećeg cjevovoda PEVG DN90mm se može obezbijediti isključivo gradilišni priključak za predmetni objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

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

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 javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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 može se 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:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta na UP102. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom do predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor 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 kada budu stvoreni uslovi, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kada 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 DN200 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 "Vodovod i kanalizacija"d.o.o. 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 kanalizacije. 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 navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija

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

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

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

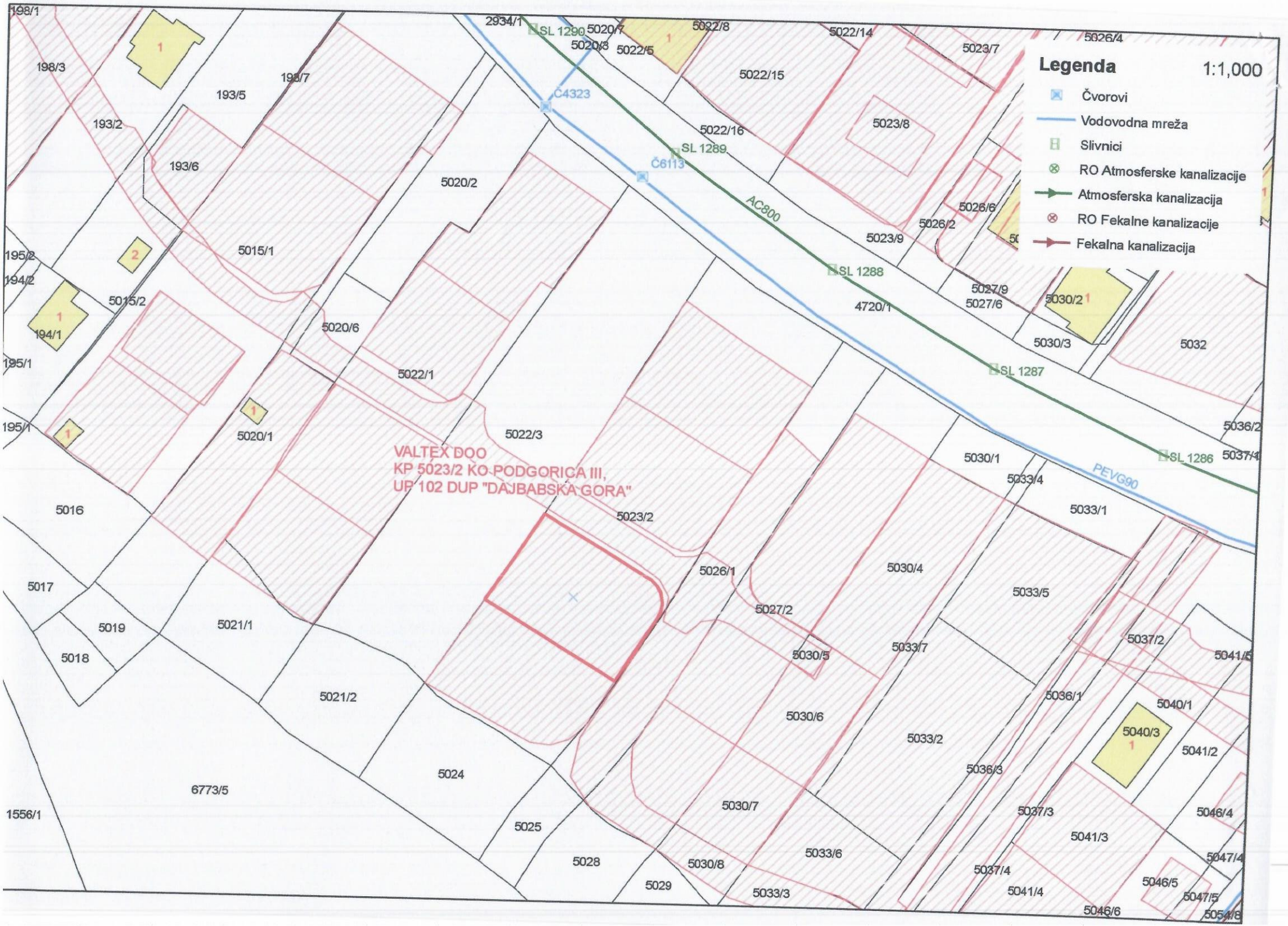
Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,

24.10.2025. 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
VALTEX DOO
KP 5023/2 KO PODGORICA III,
UP 102 DUP "DAJBABSKA GORA"
C4323
C6113
SL 1290
SL 1289
SL 1288
SL 1287
SL 1286
AC800
PEVG90
198/1
198/3
193/5
193/7
193/2
193/6
2934/1
5020/7
5020/8
5022/5
5022/8
5022/14
5022/15
5022/16
5023/7
5023/8
5023/9
5026/4
5026/6
5026/2
5020/2
5015/1
5015/2
195/2
194/2
194/1
195/1
5020/6
5022/1
5020/1
5022/3
4720/1
5027/9
5027/6
5030/2
5030/3
5032
5036/2
5037/4
5030/1
5033/4
5033/1
5016
5023/2
5026/1
5030/4
5033/5
5017
5019
5018
5021/1
5027/2
5030/5
5033/7
5037/2
5041/5
5021/2
5036/1
5040/1
5040/3
5041/2
5030/6
5033/2
5036/3
5024
6773/5
1556/1
5030/7
5037/3
5046/4
5041/3
5025
5028
5030/8
5033/6
5047/4
5037/4
5046/5
5029
5033/3
5041/4
5047/5
5046/6
5054/8

176000000384
101-919-51476/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-51476/2025
Datum: 23.09.2025.
KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODR. RAZVOJ 101-917/25-4504, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4428 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
5023	2		50 8		ZANILUG	Livada 2. klase NASLJEĐE		4289	28.31
5024			50 8		ZANILUG	Šume 3. klase NASLJEĐE		935	2.80
								5224	31.11

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[redacted]	STRUGAR PAVLE SLOBODAN [redacted]	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: 23.09.2025. 13:54:26

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
5023/2		101-2-919-4005/1-2025	21.03.2025 08:48	GEOBIRO	ZA OVJERU I UKNJIŽBU ELABORATA KO PG 3 LN 7254 6611 6910 4428 PARC 5020/1 5020/2 5020/6 5023/2
5023/2		101-2-919-1389/1-2023	06.02.2023 10:33	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPROPRIJACIJU KO PG 3 LN 4428 5024 PARC 5023/12 5024/2 LN 3603 PARC 5025/2 5026 ...
5024/0		101-2-919-1389/1-2023	06.02.2023 10:33	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPROPRIJACIJU KO PG 3 LN 4428 5024 PARC 5023/12 5024/2 LN 3603 PARC 5025/2 5026 ...

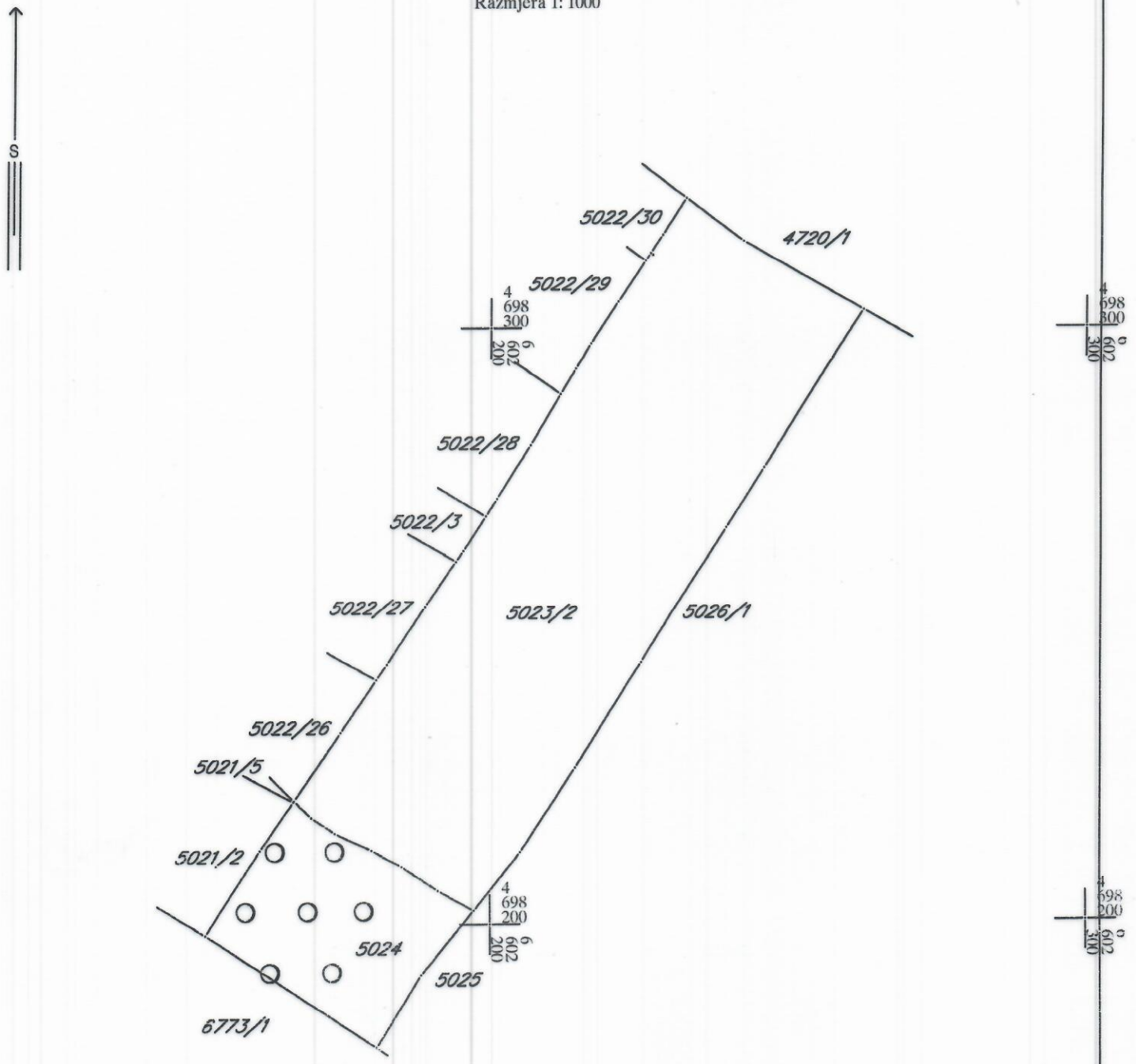
Datum i vrijeme: 23.09.2025. 13:54:26

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-4504
Datum: 25.09.2025.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:4428
Broj plana: 12,44
Parcele: 5023/2, 5024

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-2017
Podgorica, 14.10.2025.godine

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

Telefon:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP103 u okviru Detaljnog urbanističkog plana ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: VALTEX DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODITELJKA ODJELJENJA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.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 ''Dajbabska gora''u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18) i podnijetog zahtjeva **VALTEX DOO** iz Podgorice, br.08-332/25-2017 od 10.10.2025.godine, izdaje **:**	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP103**, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana ''Dajbabska gora''**u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18).	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana ''Dajbabska gora''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:**	**VALTEX DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 4428 KO Podgorica III i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 5023/2 površine 4289m^2 je definisan kao " livada 2 klase". Na osnovu lista nepokretnosti 4428 konstatuje se da je kat. parcela br. 5023/2 KO Podgorica III, svojina STRUGAR SLOBODANA u obimu prava po 1/1, kao i da je ista neizgrađena. U listu nepokretnosti, nijesu zabilježeni tereti i ograničenja(prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina. *Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.* List nepokretnosti br.4428 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 5027/2KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	

7	**PLANIRANO STANJE**

Planirana namjena urbanističke parcele **UP103**, je **„MN“** (mješovita namjena).

Br. urbanističke parcele	Površina UP (m^2)
UP 103	816

PLAN					
Max površina prizemlja (m^2) UKUPNO	Max BRGP površina (m^2) UKUPNO	Max indeks zauz.	Max indeks izgrad.	Max spratnost	NAMJENA
326	979	0,40	1,20	P+3	MN

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu DUP-a poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

Ukupan prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

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

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

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

Građevinska linija prikazana na grafičkim prilozima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

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

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

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

Spratnost objekata data je na grafičkim prilozima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.
Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.
Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

- ***Objekti mešovite namene - MN***

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

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

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

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

PLANIRANI OBJEKTI

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

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

Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

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

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.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:

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

- Stanovanje (na 1000 m^2) …….. 12 parking mjesta;
- Proizvodnja (na 1000 m^2) …….. 14 parking mjesta;
- Fakulteti (na 1000 m^2) …….. 22 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m^2 BRGP) …….. 20 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m^2) …….. 40 parking mjesta;
- Hoteli (na 1000 m^2) …….. 7 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m^2) …….. 76 parking mjesta;
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) ….. 25 parking mjesta.

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

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

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

Za objekte koji se rekonstruišu tako da se ne mijenja broj stambenih jedinica i ne povećava površina za poslovanje, parkiranje se rješava na način kako je rješeno i u postojećem stanju.

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

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

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

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

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

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

Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

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 i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

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

Smjernice za zaštitu 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). - Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**
	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: ▪ pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora, ▪ aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode, ▪ fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. “daylight” sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. 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.

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. 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.
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.
Posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija. Predvidjeti preventivne i operativne Smjernice za zaštitu, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u zemljište.
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. Smjernice za zaštitu od buke vezane su za izbor i upotrebu niskobučnih mašina prilikom izgradnje objekata, uređaja, sredstava za rad i transport, a sprovode se primjenom najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative.
Određivanje lokacija za postavljanje kontejnerskih boksova urediti prema smjernicama nadležnog komunalnog preduzeća, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16).
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 tehničke dokumentacije treba 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, ukoliko postoji potreba za izradu navedenog za predmetni objekat. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju 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 Crne Gore“, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelenilo poslovnih objekata Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. **Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:**
	• Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem • Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižegžbunja u kombinaciji sa perenama. • Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. • Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. • Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne žbunaste vrste. • **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo uz saobraćajnice*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.** • Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. • steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, • minimalna površina pod zelenilom **30%** u odnosu na urb. parcelu,a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine. • sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, • kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu, • u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),

	• predvidjeti fontane ili skulpture, • sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm, • ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, • sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, • kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, • predvidjeti hidrantsku mrežu, • predvidjeti osvetljenje zelene površine, • predvidjeti održavanje zelene površine.
11	**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.
12	**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 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). 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).
13	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Zakonom je definisano 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.
14	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
15.1.	**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 ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici,** koji je u Registra 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.
15.2.	**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 ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici** koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
15.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP103** u okviru **Detaljnog urbanističkog plana ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice kako je prikazano na 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 ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici** koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
	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 ‘‘Dajbabska gora’’“**, koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
	OSTALI USLOVI
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. *<u>Napomena:</u> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru **Detaljnog urbanističkog plana ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici <u>koji je na dan izrade UTU-a</u> evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
15	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	<u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. <u>Inženjersko geološke karakteristike</u> 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. <u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS <u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. <u>Klimatske karakteristike</u> 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^{o} C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7^{o} C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^{o} C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^{o}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 1.692 mm 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 499,1 mm 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 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) 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

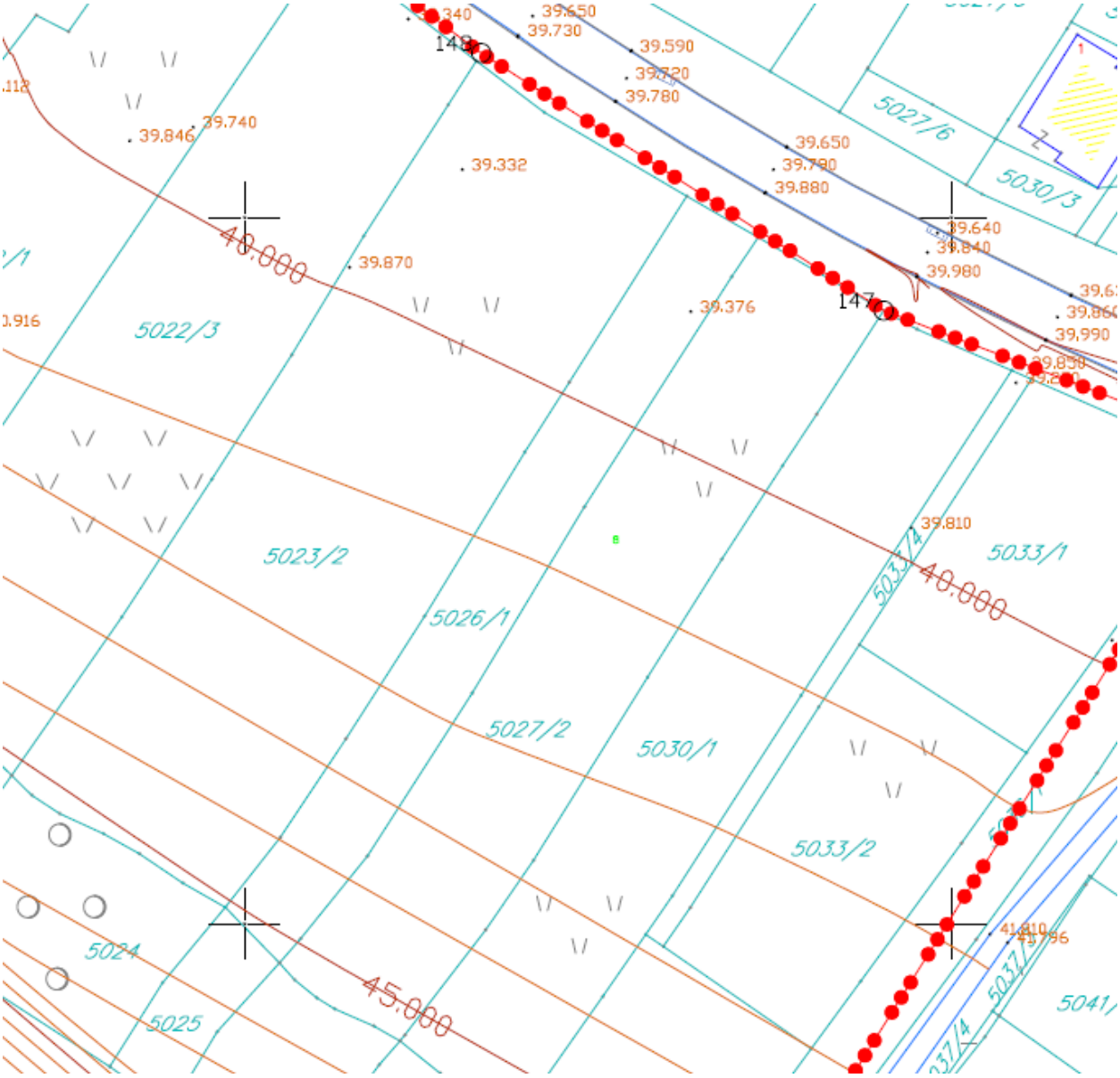
Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

16 **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena (MN)
Oznaka urbanističke parcele	UP103
Površina urbanističke parcele [m^2]	816,00
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	326,00
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	979,00
Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 3 (prizemlje i tri sprata)

17	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 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*	
18	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODITELJKA ODJELJENJA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
	PRILOZI	
	▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 4428 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 5023/2 KO Podgorica III	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

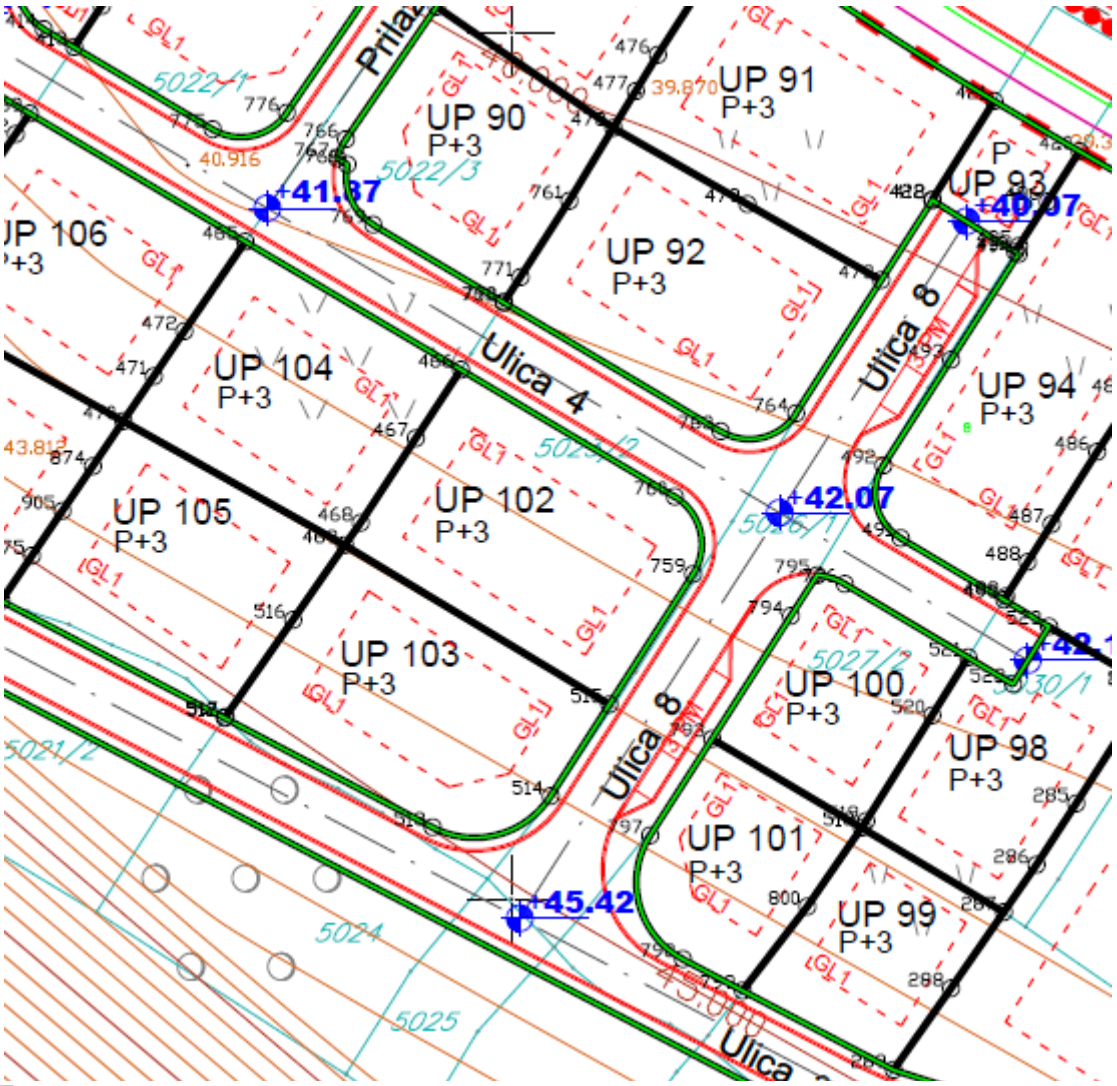
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



MN površine za mješovitu namjenu

GRAFIČKI PRILOG – Detaljna namjena površina	2
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



granica urbanističke parcele sa koordinatama prelomnih tačaka

UP 1 oznaka urbanističke parcele

P+2 planirana spratnost

regulaciona linija

građevinska linija GL1

planirane saobraćajnice

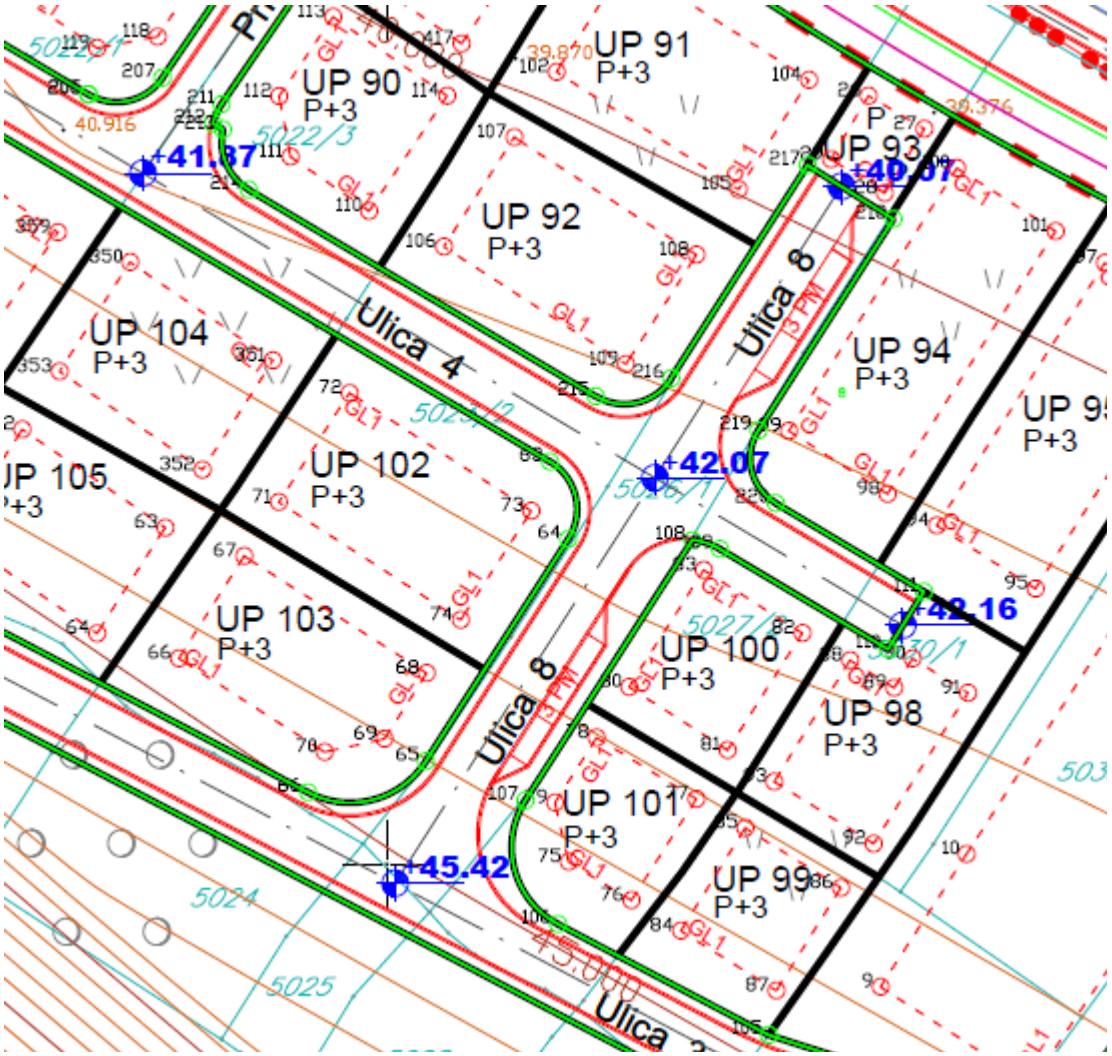
preporučena pozicija rezervoara

zona neposredne zaštite rezervoara

koridor ul.Vojisavljevica po PUP-u

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i nivelacija sa koordinatama UP	3
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	

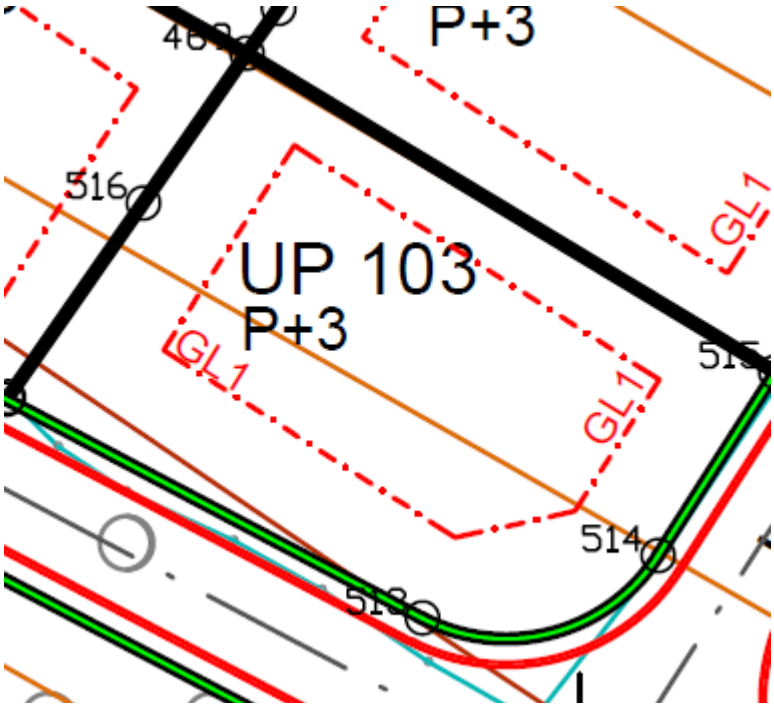


GLOR	Građevinska linija rezervoara	GL1P	Građevinska linija portimice
GL1Z	Građevinska linija zatvaračnice		Preporučena pozicija Rezervoara
GL1A	Građevinska linija administrativne zgrade		Zona neposredne zaštite rezervoara

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i nivelacija sa koordinatama GL	4
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

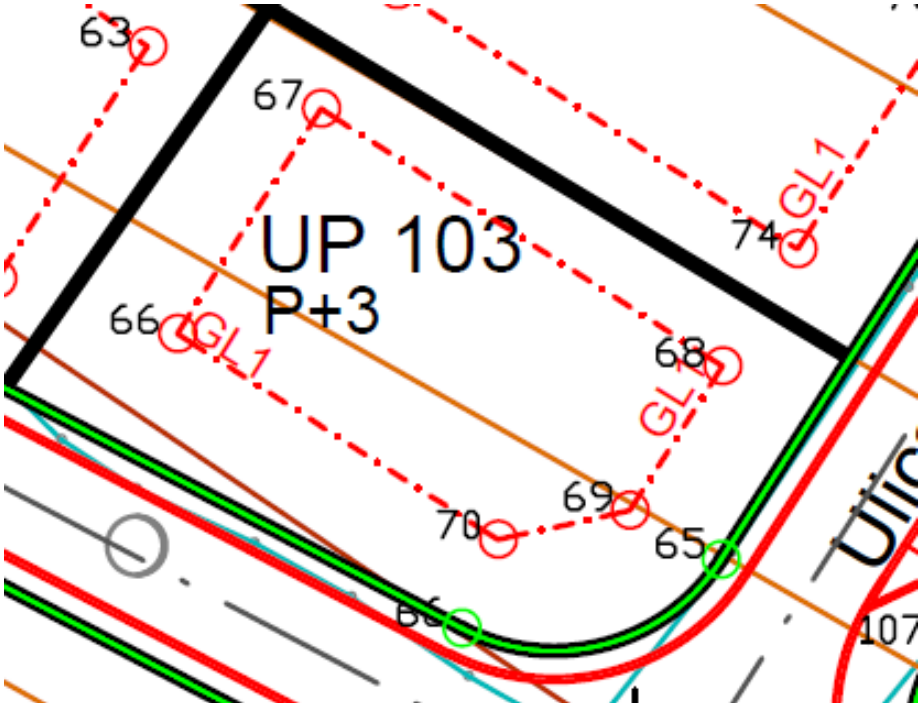


X=6602166.9508 Y=4698220.8528
X=6602190.9327 Y=4698208.2362
bulge 0.3895
center X=6602195.7748 Y=4698217.4402
radius 10.4000
start angle 4.2281r
end angle 5.7138r
X=6602204.5342 Y=4698211.8336
X=6602211.3078 Y=4698222.4163
X=6602180.8276 Y=4698240.7942
X=6602174.8400 Y=4698232.1900
X=6602167.0600 Y=4698221.0100

GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP	5
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	

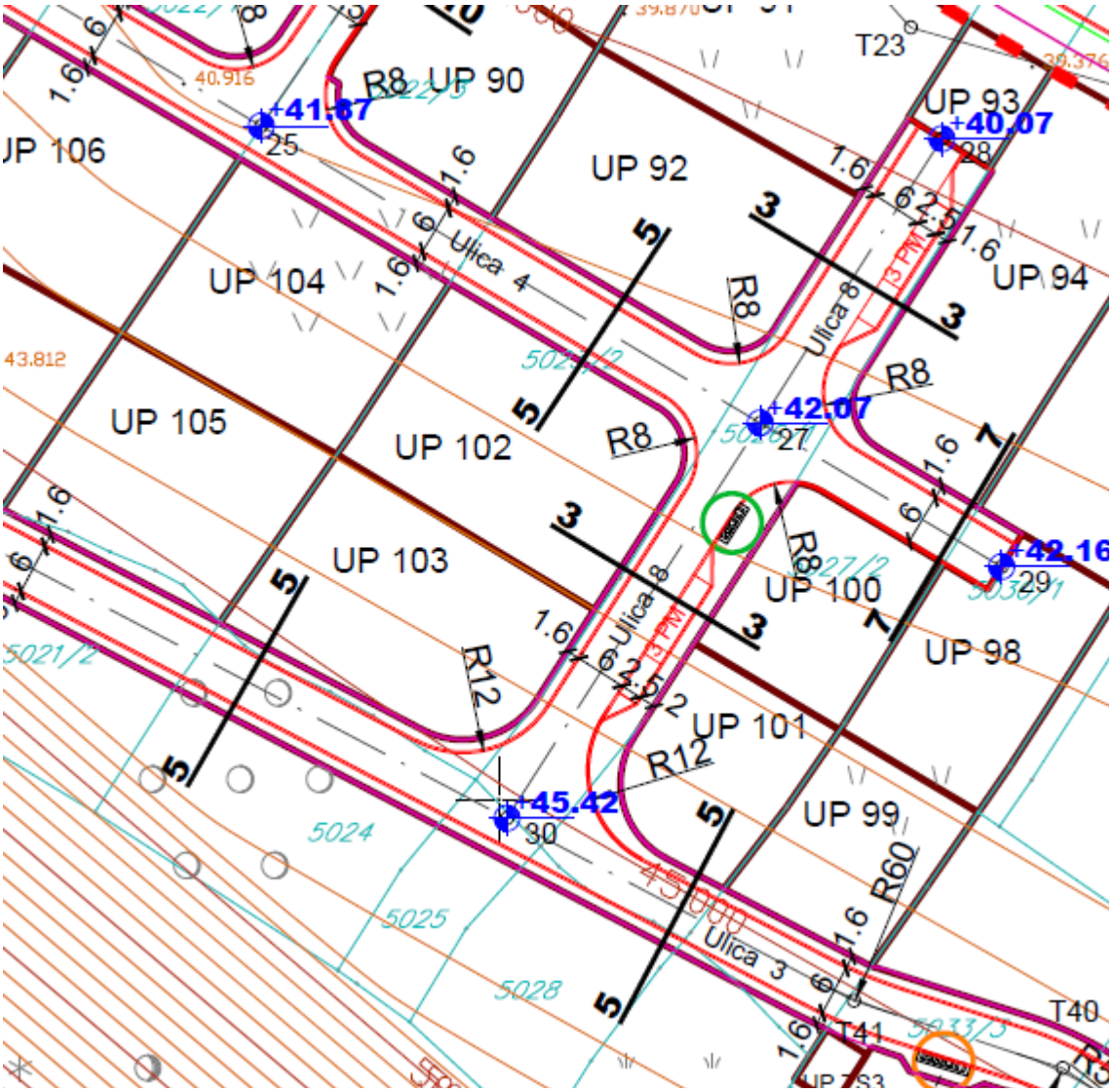
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA



X=6602176.0133 Y=4698223.7137
X=6602183.5747 Y=4698235.4961
X=6602204.6147 Y=4698221.9935
X=6602199.7538 Y=4698214.4191
X=6602192.8453 Y=4698212.9116

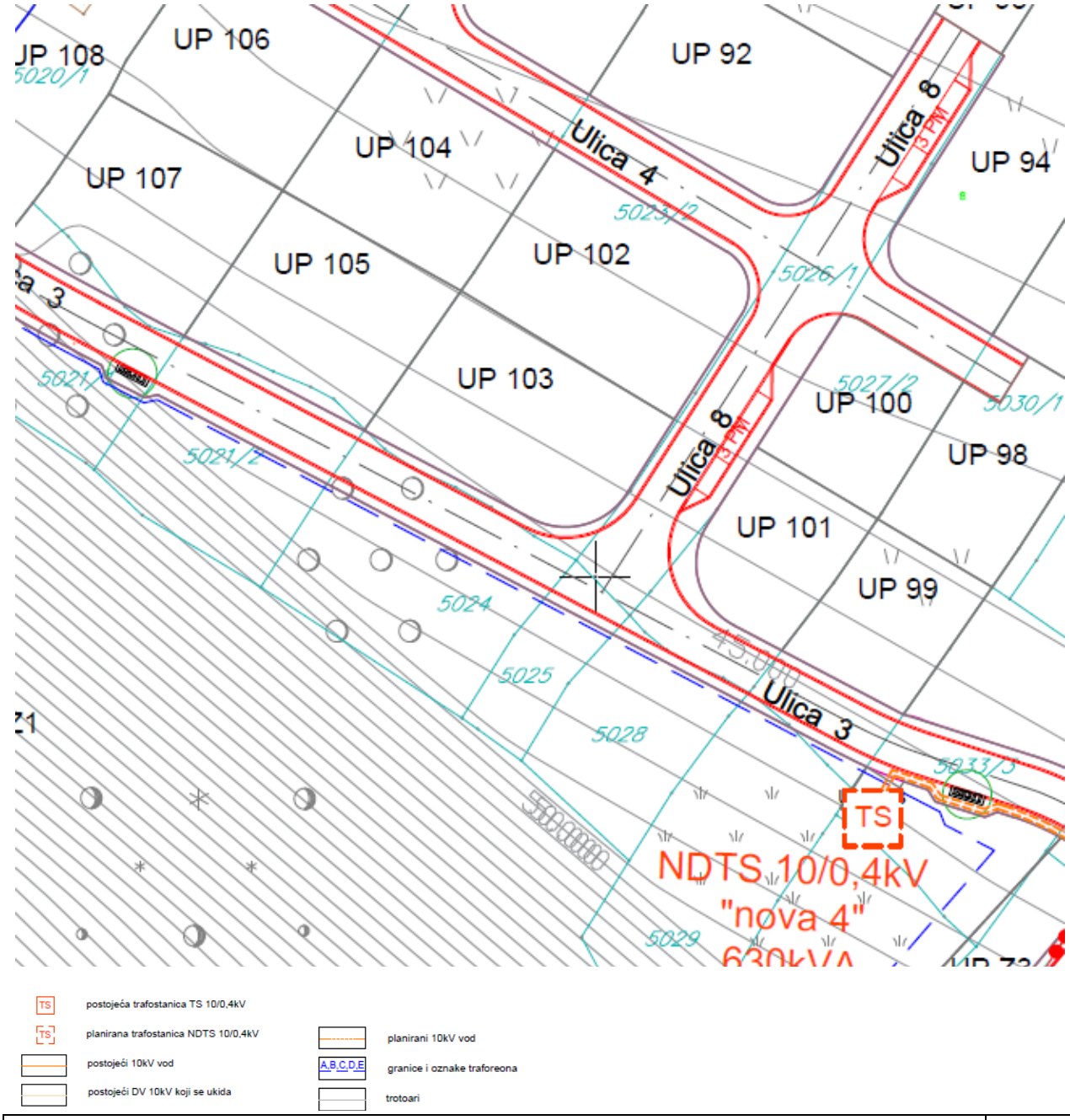
GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP iGL	5a
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćaja	6
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



TS postojeća trafostanica TS 10/0,4kV

TS planirana trafostanica NDTS 10/0,4kV

postojeći 10kV vod

postojeći DV 10kV koji se ukida

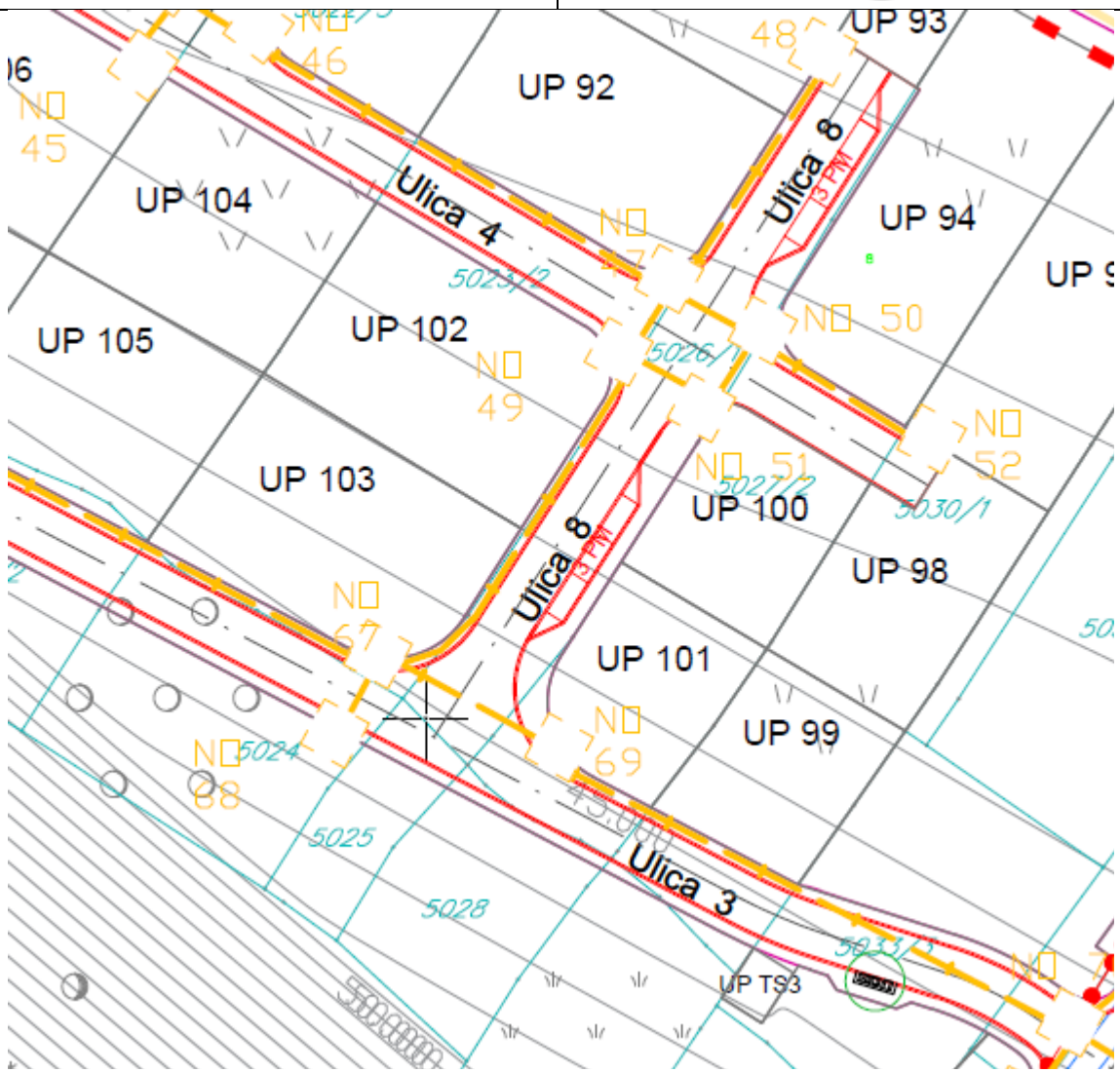
planirani 10kV vod

A,B,C,D,E granice i oznake traforeona

trotoari

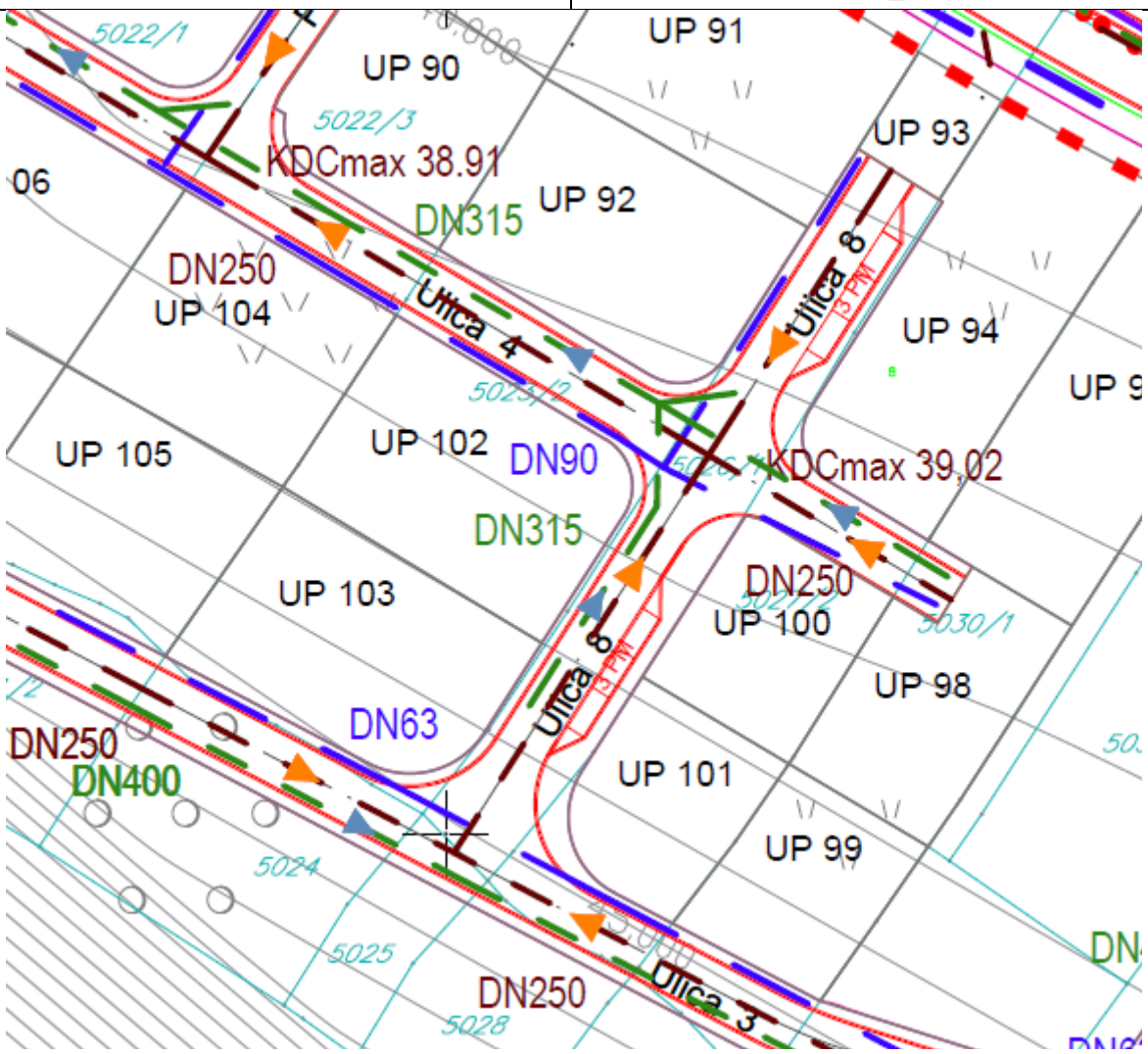
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura	7
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



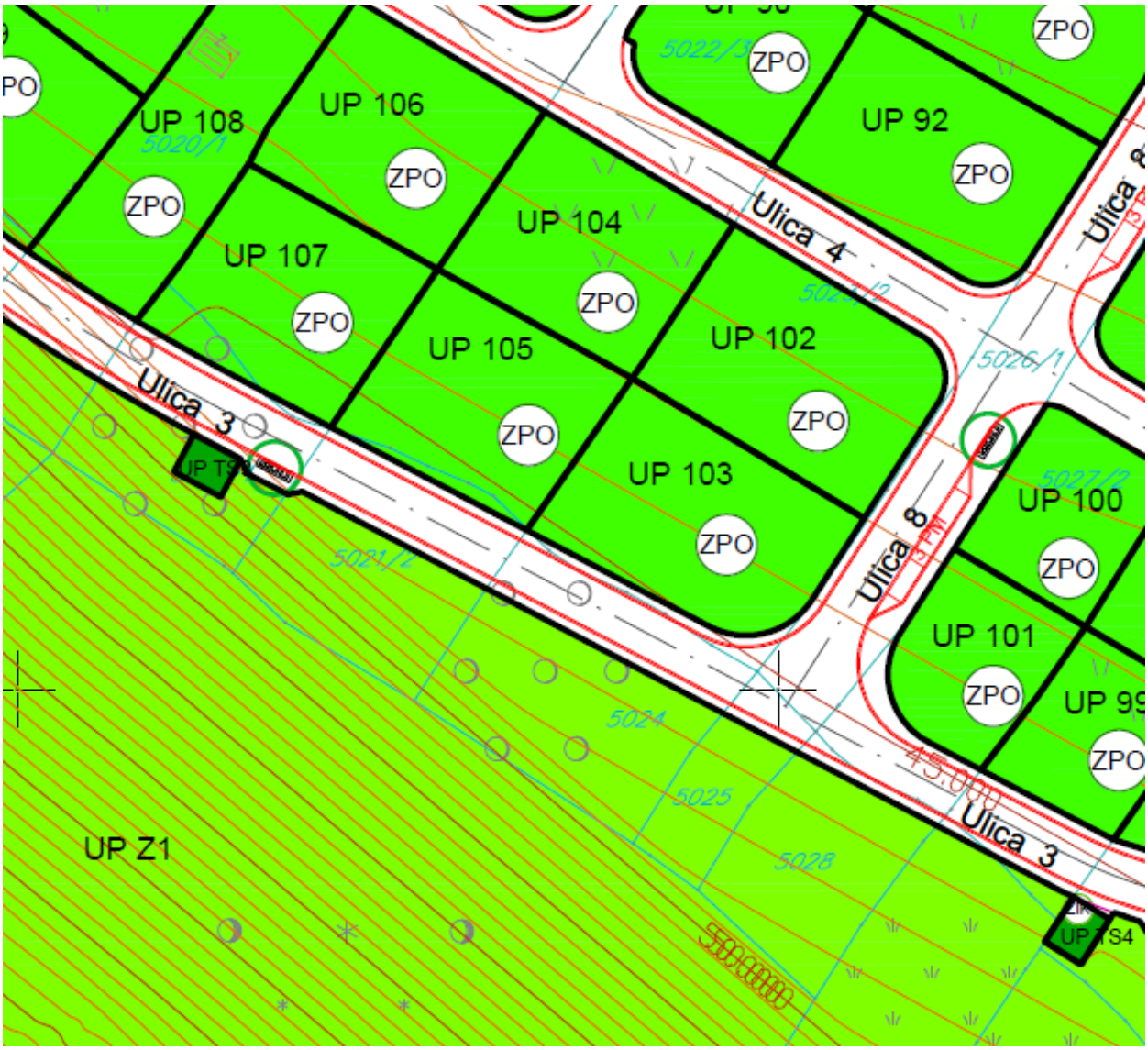
GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura	8
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-2017 Podgorica, 14.10.2025.godine	



ZPO Zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz DUP-a ‘‘Dajbabska gora’’u Podgorici za urbanističku parcelu **UP103**	

ZORICA

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

[redacted]

O

Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni b. oj | Prilog | Vrijednost
08-332/25-20171/5

Broj:

Podgorica, 24. 10. 2025 20 ____.

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

170622, 3001-1504/2025

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 br. 045/2025), 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 08-332/25-2017 od 14.10.2025.godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-10866/1 od 15.10.2025.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata mješovite namjene na UP 103 u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora" (dio katastarske parcele 5023/2 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora „Valtex" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-2017 od 14.10.2025. 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 uradjen 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 izmiještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP 103 planiran objekat maksimalne površine prizemlja 326m2, maksimalne bruto razvijene gradjevinske površine 979m2 i spratnosti do P+3. Namjena objekata je mješovita – stanovanje sa poslovanjem.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice radnog naziva Ulica 8, istočno od UP103, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije. Takođe je planirana rekonstrukcija Ulice Vojislavljevića, sjeverno od predmetne lokacije, u sklopu koje je predviđena izgradnja tranzitnih cjevovoda DN300mm i DN800mm, kao i vodovoda DN110mm koji je predviđen za priključke objekata, fekalne kanalizacije DN500mm, kao i glavnog kolektora atmosferske kanalizacije DN1200mm sredinom saobraćajnice, dok su sa obje strane ulice planirani kolektori DN315mm. Postojeća atmosferska kanalizacija DN800mm i vodovod DN90mm su planirani za ukidanje. Situacija DUP-om planiranog

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

a) Vodovod:

Kako je postojeći cjevovod DN90mm u Ulici Vojislavljevića planiran za ukidanje, a preopterećen je, trenutno nema uslova za trajno priključenje na vodovodnu mrežu planiranih objekata koji mu gravitiraju. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u Ulici 8 i vodovoda DN110 u Ulici Vojislavljevića, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, sa postojećeg cjevovoda PEVG DN90mm se može obezbijediti isključivo gradilišni priključak za predmetni objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

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

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 javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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 može se 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:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta na UP103. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom do predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor 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 kada budu stvoreni uslovi, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kada 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 DN200 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 "Vodovod i kanalizacija"d.o.o. 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 kanalizacije. 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 navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija

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

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

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

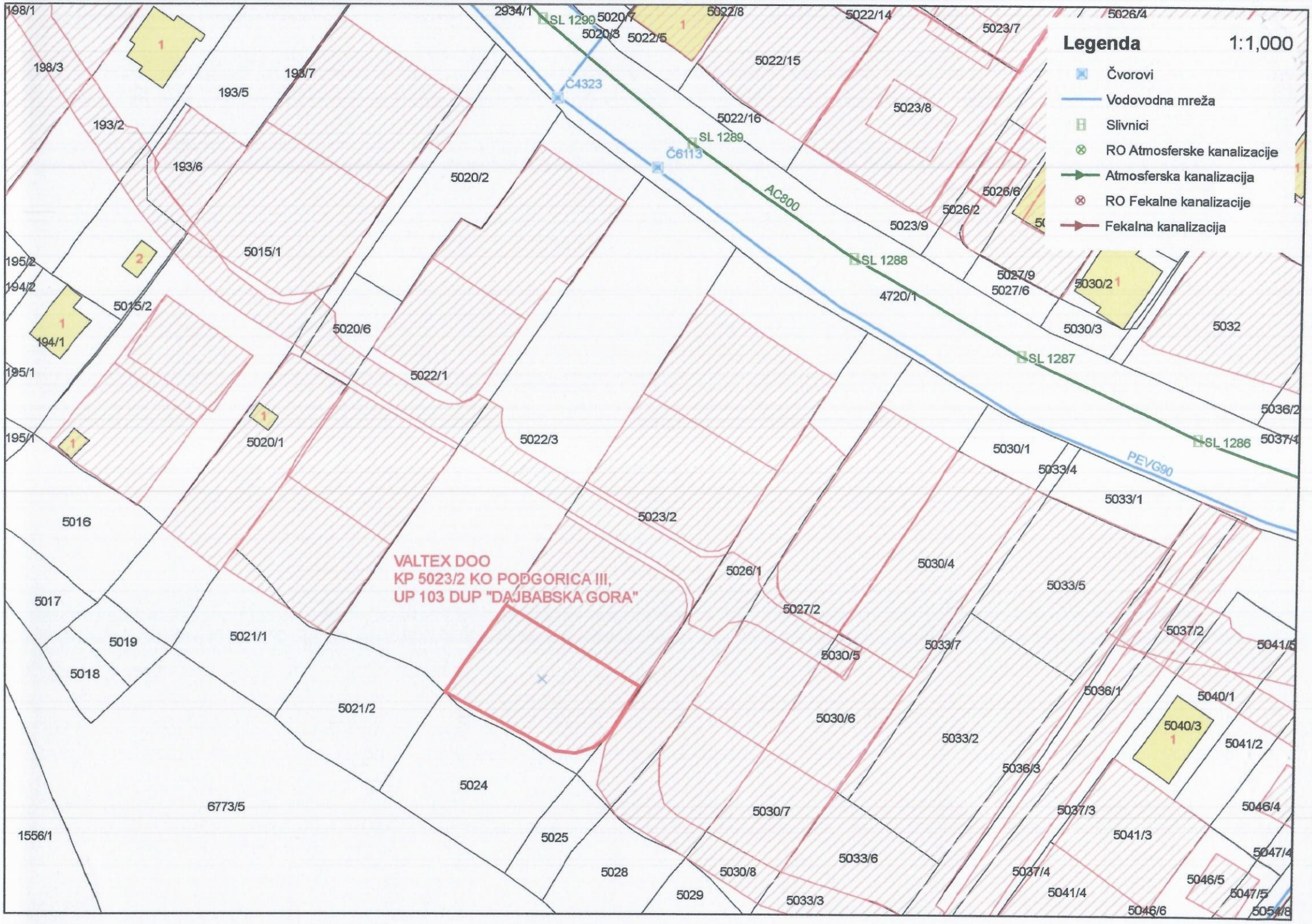
Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,

24.10.2025. 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
VALTEX DOO
KP 5023/2 KO PODGORICA III,
UP 103 DUP "DAJBABSKA GORA"
SL 1290
SL 1289
SL 1288
SL 1287
SL 1286
Č4323
Č6113
AC800
PEVG90
198/1
198/3
193/5
193/7
193/2
193/6
2934/1
5020/7
5020/8
5022/5
5022/8
5022/14
5023/7
5026/4
5022/15
5023/8
5022/16
5020/2
5026/6
5026/2
5023/9
5015/1
195/2
194/2
5015/2
194/1
195/1
5020/6
5022/1
5020/1
5022/3
4720/1
5027/9
5027/6
5030/2
5030/3
5032
5036/2
5037/4
5030/1
5033/4
5033/1
5016
5023/2
5026/1
5030/4
5033/5
5017
5027/2
5037/2
5041/5
5019
5021/1
5030/5
5033/7
5018
5036/1
5040/1
5040/3
5021/2
5030/6
5033/2
5041/2
5036/3
5024
6773/5
5030/7
5037/3
5046/4
1556/1
5025
5041/3
5033/6
5047/4
5028
5030/8
5037/4
5046/5
5029
5041/4
5047/5
5033/3
5046/6
5054/8

176000000384
101-919-51476/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-51476/2025
Datum: 23.09.2025.
KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODR. RAZVOJ 101-917/25-4504, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4428 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
5023	2		50 8		ZANILUG	Livada 2. klase NASLJEĐE		4289	28.31
5024			50 8		ZANILUG	Šume 3. klase NASLJEĐE		935	2.80
								5224	31.11

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[redacted]	STRUGAR PAVLE SLOBODAN [redacted]	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: 23.09.2025. 13:54:26

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
5023/2		101-2-919-4005/1-2025	21.03.2025 08:48	GEOBIRO	ZA OVJERU I UKNJIŽBU ELABORATA KO PG 3 LN 7254 6611 6910 4428 PARC 5020/1 5020/2 5020/6 5023/2
5023/2		101-2-919-1389/1-2023	06.02.2023 10:33	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPROPRIJACIJU KO PG 3 LN 4428 5024 PARC 5023/12 5024/2 LN 3603 PARC 5025/2 5026 ...
5024/0		101-2-919-1389/1-2023	06.02.2023 10:33	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPROPRIJACIJU KO PG 3 LN 4428 5024 PARC 5023/12 5024/2 LN 3603 PARC 5025/2 5026 ...

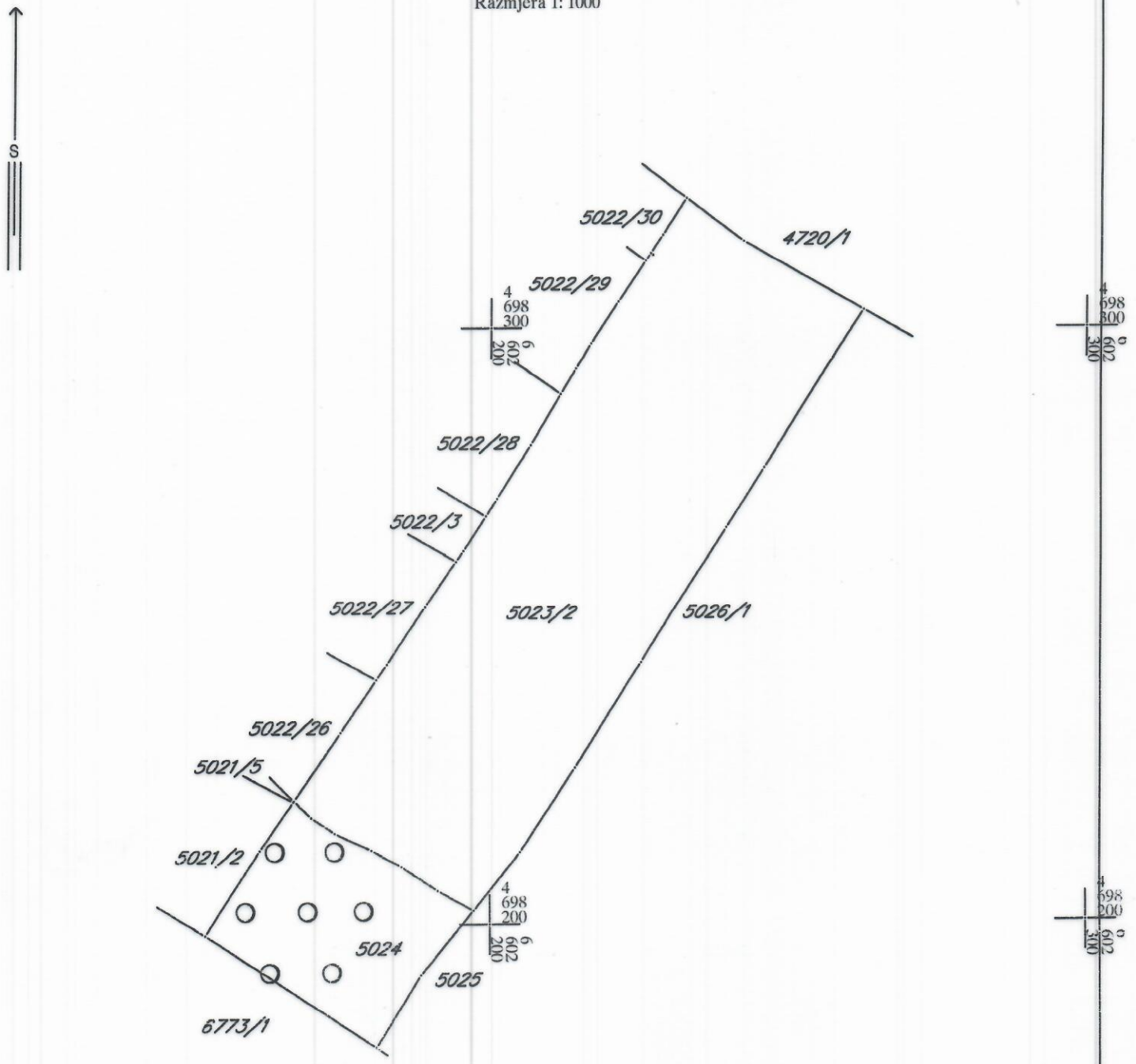
Datum i vrijeme: 23.09.2025. 13:54:26

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-4504
Datum: 25.09.2025.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:4428
Broj plana: 12,44
Parcele: 5023/2, 5024

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

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 – Stambeni objekat
na UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora",
Glavni grad Podgorica

Podgorica, Novembar, 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. 19/25, 92/25 i 160/25).

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj: 08-332/25-2016 i 08-332/25-2017 od 14.10.2025. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.

Objekat je planiran na UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica. Na predmetnoj parceli je planom predviđena površina za MN-objekti 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-objekti mješovite namjene, dok je objekat potrebno planirati kao Stambeni 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 Stambeni objekat, planirane spratnosti Po + P + 3, na UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica.

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

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonom o 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 Stambeni objekat . Objekat treba da bude spratnosti Po + P +3. Objekat treba da ima kosi krov do 15^0. 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. Teren je u blagom nagibu, što omogućava povoljno i funkcionalno pozicioniranje planiranog objekta bez potrebe za značajnijim nivelacionim zahtjevima. Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Pristup parceli obezbijeđen je sa jedne strane: sa planirane saobraćajnice koja se prostire uz parcelu sa sjeveroistočne strane, odakle je planiran pješački pristup i saobraćajni pristup. Sa sjeverozapadne

strane se parcela graniči sa zemljištem na kojem su planirani objekti, dok je sa jugoistočne i jugozapadne strane planirana saobraćajnica.

Objekat je potrebno pozicionirati u skladu sa prostornim mogućnostima i uslovima terena, vodeći računa o optimalnoj orijentaciji, funkcionalnim pješačkim vezama i racionalnom korištenju površine parcele. Parkiranje vozila planirati na predmetnoj parceli kao nadzemni parking prostor 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 Stambeni objekat.

3.4. Kapacitet i urbanistički parametri

Ukupna površina UP 102 i UP 103 iznosi 1668 m^2. Objekat je potrebno projektovati u okviru četiri nadzemne i jedne podzemne etaže, spratnosti Po + P + 3, maksimalne svijetle visine etaže u podrumu 2.80 m. Na prizemlju i spratovima je potrebno isprojektovati stambene jedinice različitih struktura.

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.40, odnosno površina pod objektom 667m^2 ; propisan je maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti 1.20, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 2002 m^2.

Na parceli ili u garaži je prema urbanističko tehničkim uslovima neophono 12PM na 1000m^2 stanovanja.

Faznost gradnje

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

3.5. Zahtijevani materijali, instalacije i oprema

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

Krov predvidjeti kao kosi nagiba 15^0.

Fasadu raditi kao kontaktnu sa termoizolacijom na principu “demit” fasade za završnim slojem od maltera bavalit, u boji RAL 9001 i RAL 7032 u kombinaciji sa fasadnim lajsnama.

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 AL 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 urbani 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, Novembar, 2026. Godine

Naručilac:

“VALTEX” d.o.o. Podgorica
Izvršni direktor: Vlado Strugar



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 102	UT USLOVI UP 103	UKUPNO UP102 i UP103	Projektom ostvareni parametri
Površina UP	852 m²	816 m²	1668 m²	1668 m²
Spratnost	Po+P+3	Po+P+3	Po+P+3	Po+P+3
Indeks zauzetosti	0.40	0.40	0.40	0.40
Zauzetost (m^2)	341 m^2	326 m^2	667 m^2	509.38 m^2
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20	1.20	1.20
Izgrađenost (m^2)	1023 m^2	979 m^2	2002 m^2	2001.46 m^2
Broj parking mjesta	12PM na 1000 m^2 stanovanja	12PM na 1000 m^2 stanovanja	24PM	28pm
Zelenilo	30%	30%	30%	30.2% (505 m^2)

Predmet idejnog rješenja je Stambeni objekat, namjena površine je MN- objekti mješovite namjene, i isto je urađeno za potrebe dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte.

Lokacija objekta je UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica.

Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 1668 m^2, a projektovana bruto površina nadzemnog djela objekta iznosi 2001.46 m^2.

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.40, odnosno površina pod objektom 667 m^2, dok je projektom ostvareni indeks zauzetosti 0.30, odnosno površina pod objektom 509.38 m^2.

Takođe, urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti objekta 1.20, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 2002 m^2, dok je projektom ostvareni indeks izgrađenosti 1.20, odnosno projektovana bruto površina nadzemnog dijela objekta 2001.46 m^2 .

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 predmetnom Stambeni objekat projektovan je 28 stambena jedinica. Struktura stambenih jedinica su garsonjere, jednosobni i jednoiposobni.

Idejno rješenje je urađeno na osnovu i u saglasnosti sa:

1. Urbanističko tehničkim uslovima, broj: 08-332/25-2016 i 08-332/25-2017 od 14.10.2025. godine koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica.
2. Projektnim zadatkom investitora.

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

Prilikom projektovanja korišćene su važeće geodetske podloge.

2. LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi na UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica. Prema planskom dokumentu, na predmetnoj lokaciji je predviđena površina za MN- objekti 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 blagog nagiba, što predstavlja povoljnost za pozicioniranje objekta i uređenje okolnih površina, bez potrebe za značajnijim nivelacionim radovima i intervencijama na postojećoj konfiguraciji terena.

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti.

Pristup parceli obezbijeđen je sa sjeveroistočne strane, preko planirane saobraćajnice, koja se pruža neposredno uz predmetnu parcelu. Sa ove strane planirani su kolski i pješački pristup objektu. Sa sjeverozapadne strane se parcela graniči sa zemljištem na kojem su planirani objekti, dok je sa jugoistočne i jugozapadne strane planirana saobraćajnica.

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 +41.55 mnv.

Kota prizemlja je izdignuta za 100cm od kote uređenog terena, a svijetla visina prizemlja 2.80m.

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.

Građevinska linija od saobraćajnice je udaljenost definisana grafički, data u grafičkim prilozima (sve 4 strane objekta).

Prizemlje objekta je na 100cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom stazom, spoljnim parking mjestima i rampom za vozila.

Stacioniranje vozila je obezbijeđeno u sklopu urbanističke parcele i u sklopu garaže, uslovima je predviđeno parkiranje 12PM na 1000m^2 stanovanja (potrebno 24PM), dok je projektom obezbijeđeno 28 PM u sklopu garaže i nadzemnog parkiranja. Od ukupnog broja parking mjesta obezbijeđeno je 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti što je 2PM, i isto se nalazi na parceli.

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 (4.25 i 5.20 m), slobodna visina garažnog prostora (2.80 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- objekti mješovite namjene.

Pregled neto i bruto površina po etažama.

ETAŽA	NETO m^2	BRUTO m^2
PODRUM	466.00	509.38
PRIZEMLJE	443.50	509.38
PRVI SPRAT	432.12	497.36
DRUGI SPRAT	432.12	497.36
TREĆI SPRAT	432.12	497.36
UKUPNO	2205.86	2510.84
UKUPNO (koja ulazi u BRGP)	**1739.86 m^2**	**2001.46 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, kosim krovom i pažljivo oblikovanim fasadnim elementima.

Fasada objekta projektovana je kroz kombinaciju svijetlih neutralnih tonova, velikih staklenih površina i dekorativnih elemenata u istoj boji fasade. Dominantne fasadne površine obrađene su završnim dekorativnim malterom u svijetloj boji RAL 9001 i 7032, kao, čime se postiže jednostavan i elegantan izgled objekta, dok se akcenti od horizontalnih /dekorativnih lajsni koriste kao element razbijanja većih fasadnih površina i stvaranja toplijeg arhitektonskog izraza.

Kombinacijom fasadne obrade, stakla, tamne bravarije i toplih tonova fasadnih lajsni 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

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

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

3.1. -1 Pordum -3.00 (+38.47).

U podrumuna etaži -1, nalaze se tehničke prostorije, komunikacije i garaža sa 13 PM.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Garaža	381.61
Tampon prostor	5.48
Hodnik	8.97
Stepenice	8.16
Lift	3.23
Prostorija za bicikla	13.72
Teh.prostorija- hidrocel	2.64
Teh.prostorija- slaba struja	6.30
Teh.prostorija- jaka struja	2.41
Teh.prostorija- higijena	5.58
Teh.prostorija	5.58
Teh.prostorija	5.58
Teh. prostorija	5.58
Teh. prostorija	5.58
Teh. prostorija	5.58
466.00	

-1 PODRUM – UKUPNO NETO	466.00
-1 PODRUM – UKUPNO BRUTO	509.38

3.2. Prizemna etaža +0.00 (+41.47).

U prizmenoj etaži se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i stambene jedinice različitih struktura. U sklopu parternog uređenja se nalazi i 15 PM, od kojih je 2 PM za OSI.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Hodnik	44.54
Stepenište	8.98
Vjetrobran	11.38
Lift	3.23
01 Jednosoban stan	50.83
02 Jednosoban stan	46.91
03 Jednosoban stan	46.91
04 Garsonjera	46.16
05 Jednoiposoban stan	64.12
06 Jednosoban stan	46.91
07 Jednoiposoban stan	73.53
443.50	

0 PRIZEMLJE – UKUPNO NETO	443.50
0 PRIZEMLJE – UKUPNO BRUTO	509.38

3.3. Prvi sprat +3.06 (+44.53).

Na prvom spratu se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i stambene jedinice različitih struktura.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Hodnik	44.54
Stepenište	8.98
Lift	3.23
08 Jednosoban stan	50.83
09 Jednosoban stan	46.91
10 Jednosoban stan	46.91
11 Garsonjera	46.16
12 Jednoiposoban stan	64.12
13 Jednosoban stan	46.91
14 Jednoiposoban stan	73.53
432.12	

1 PRVI SPRAT – UKUPNO NETO	432.12
1 PRVI SPRAT – UKUPNO BRUTO	497.36

3.4. Drugi sprat +6.12 (+47.59).

Na drugom spratu se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i stambene jedinice različitih struktura.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Hodnik	44.54
Stepenište	8.98
Lift	3.23
15 Jednosoban stan	50.83
16 Jednosoban stan	46.91
17 Jednosoban stan	46.91
18 Garsonjera	46.16
19 Jednoiposoban stan	64.12
20 Jednosoban stan	46.91
21 Jednoiposoban stan	73.53
432.12	

2 DRUGI SPRAT – UKUPNO NETO	432.12
2 DRUGI SPRAT – UKUPNO BRUTO	497.36

3.5. Treći sprat +9.18 (+50.65).

Na drugom spratu se nalaze zajedničke prostorije sa komunikacijama kako horizontalnim tako i vertikalnim, kao i stambene jedinice različitih struktura.

Naziv	P m^2
Zajedničke prostorije	
Hodnik	44.54
Stepenište	8.98
Lift	3.23
22 Jednosoban stan	50.83
23 Jednosoban stan	46.91
24 Jednosoban stan	46.91
25 Garsonjera	46.16
26 Jednoiposoban stan	64.12
27 Jednosoban stan	46.91
28 Jednoiposoban stan	73.53
432.12	

3 TREĆI SPRAT – UKUPNO NETO	432.12
3 TREĆI SPRAT – UKUPNO BRUTO	497.36

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 usvojene su temeljne trake. 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.

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 projektovana je polimercementna hidroizolacija. Preko podrumskih zidova predviđena je bitumenska hidroizolacija, preko koje je predviđena i odgovarajuća zaštita hidroizolacionog sloja čepastom folijom.

Fasadna bravarija

Fasadni otvori su projektovani u sistemu od AL 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 etaža predviđeni su u svijetlom tonu (RAL 9001 i 7032) u kombinaciji sa dekorativnim fasadnim lajsnama.

Krov

Krov objekta je projektovan kao kosi neprohodan krov nagiba 15^0, krovni pokrivač je lim.

Podovi

Sastav podova dat je u grafičkim prilozima. U zavisnosti od namjene prostorije postoji više završnih obrada podova: keramičke pločice na ljepilu, parket. 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.

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.

Za predmetnu lokaciju nije potreban Elaborat pejzažne taksacije, imajući u vidu da se na lokaciji ne evidentiraju postojeće površine pod visokim niti niskim rastinjem, odnostno da ne postoji vegetacija koja bi zahtjevala inventarizaciju, vrednovanje i taksacionu obradu.

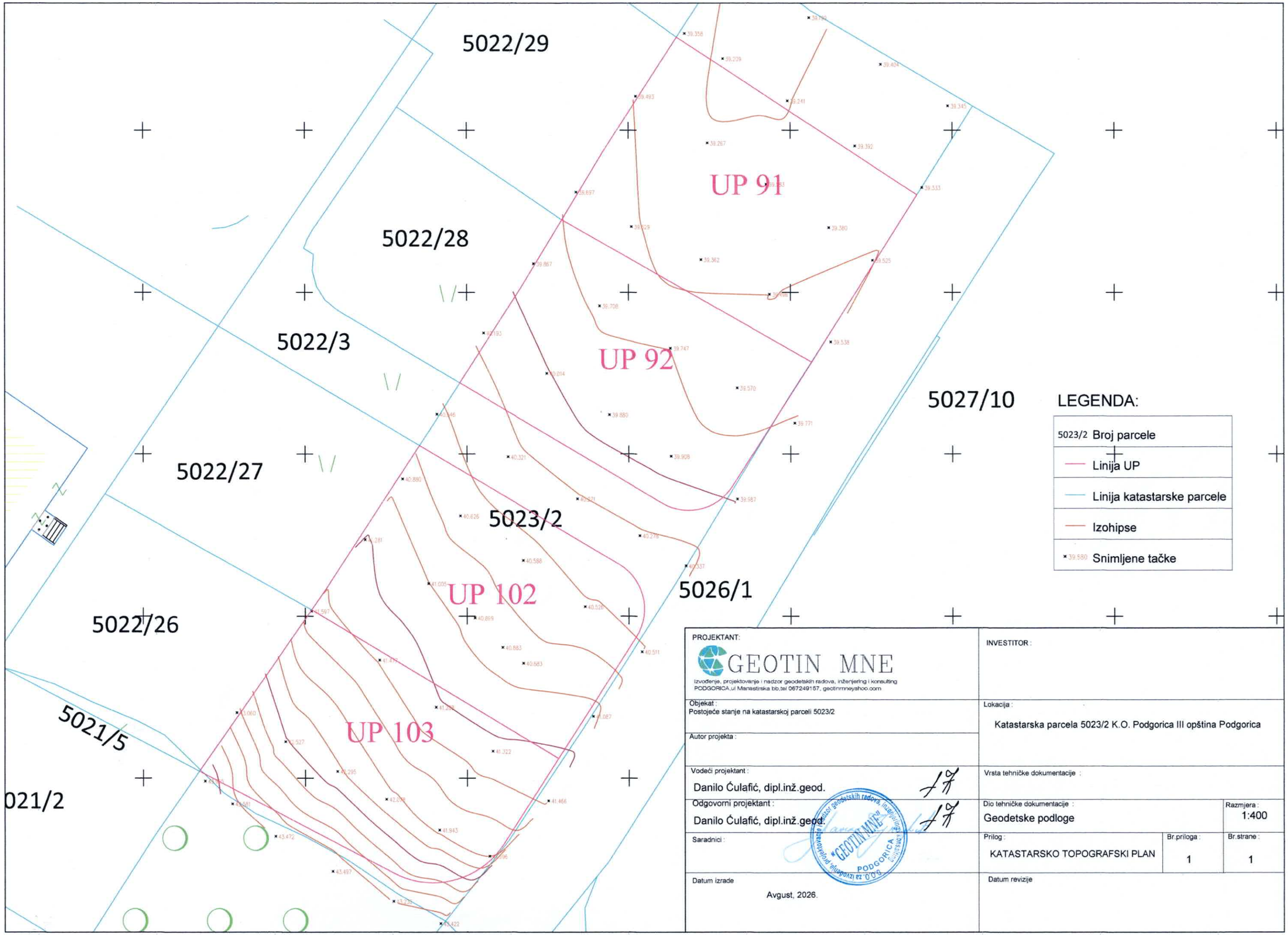
Projektom je ostvareno 30.2% zelenih površina na urbanističkoj parceli, čime je ispunjen, odnosno premašen minimalni urbanistički parametar od 30% propisan UT usloima.

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:

5023/2	Broj parcele
	Linija UP
	Linija katastarske parcele
	Izohipse
39.580	Snimljene tačke

PROJEKTANT:

GEOTIN MNE

Izvođenje, projektovanje i nadzor geodetskih radova, inženjering i konsulting
PODGORICA,ul Manastirska bb,tel 067249157, geotinmne@yahoo.com

INVESTITOR :

Objekat :
Postojeće stanje na katastarskoj parceli 5023/2

Lokacija :
Katastarska parcela 5023/2 K.O. Podgorica III opština Podgorica

Autor projekta :

Vodeći projektant :
Danilo Ćulafić, dipl.inž.geod.

Vrsta tehničke dokumentacije :

Odgovorni projektant :
Danilo Ćulafić, dipl.inž.geod.

Dio tehničke dokumentacije :
Geodetske podloge

Razmjera :
1:400

Saradnici :

Prilog :
KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

Br.priloga :
1

Br.strane :
1

Datum izrade
Avgust, 2026.

Datum revizije



N

Urbanistički parametri

	Planom predviđeni parametri		Parametri- UP102 i UP103	Ostvareni parametri
	UP 102	**UP 103**	**UP 102 i 103**	**UP 102 i 103**
Površina UP	852 m^2	816 m^2	1668 m^2	1668 m^2
Spratnost	Po + P + 3	Po + P + 3	Po + P + 3	Po + P + 3
Indeks zauzetosti	0.40	0.40	0.40	0.30
Zauzetost [m^2]	341 m^2	326 m^2	667 m^2	509.38 m^2
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20	1.20	1.20
Izgrađenost [m^2]	1023 m^2	979 m^2	2002 m^2	2001.46 m^2
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m^2 stambenog prostora	12 PM / 1000 m^2 stambenog prostora	24PM	28 PM
Zelenilo	30%	30%	30%	30.2% (505m^2)

UKUPNA NETO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**1739.86 m^2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**2001.46 m^2**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**2205.86 m^2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**2510.84 m^2**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1.0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

Armirani beton | Podložni beton | Giter blok | Cementni estrih | Termoizolacija kamena vuna | Termoizolacija XPS (stirodur)

Standarda GK ploča | Vlagootporna GK ploča | Hidroizolacija | Keramika kuhinja/ kupatilo | Parket | Keramika terasa

Tlo - šljunak | Tlo - zemlja | Keramika popločanje

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

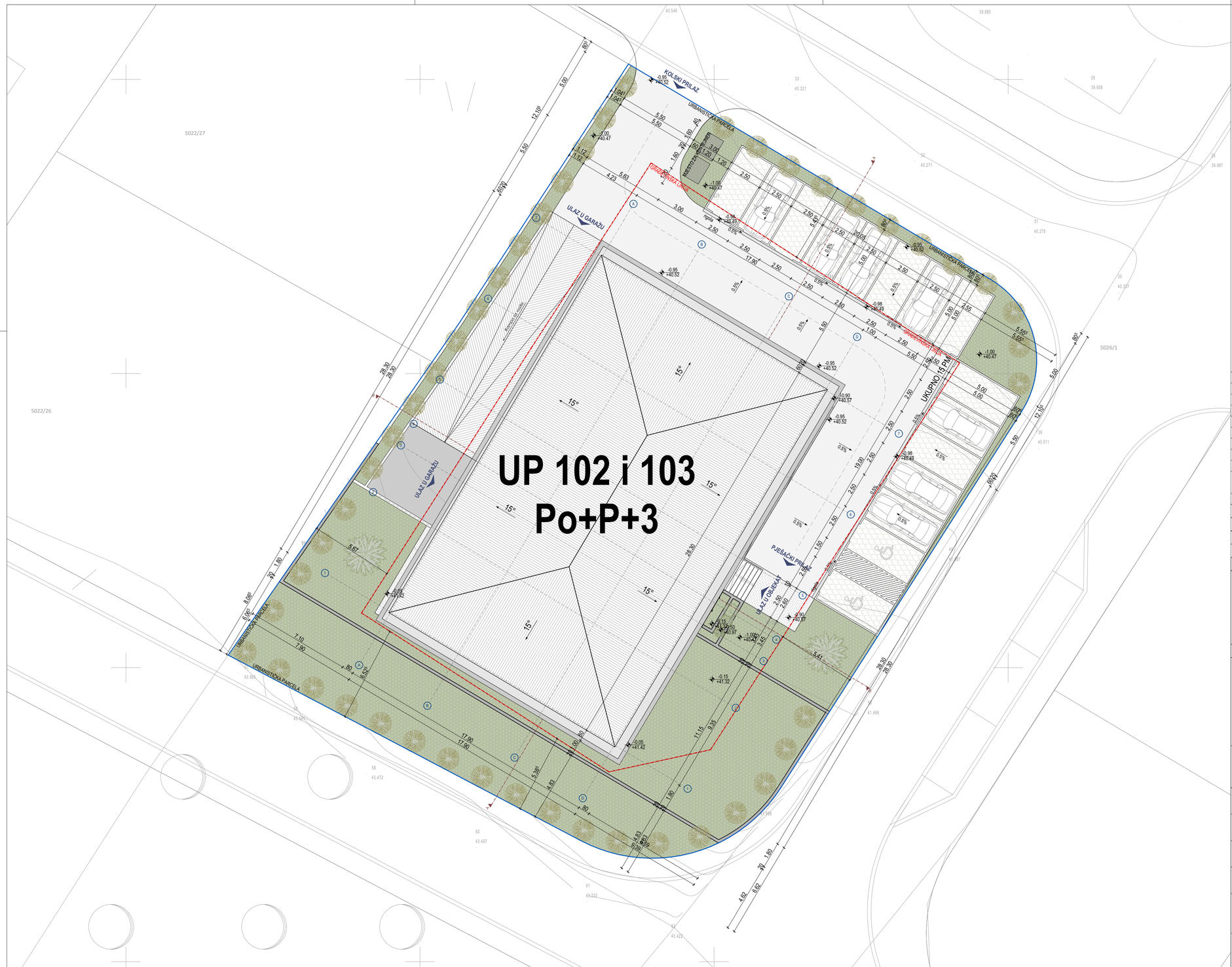
Prilog: Šira situacija- ortofoto

Br. priloga: 2

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Urbanistički parametri

	Planom predviđeni parametri		Parametri- UP102 i UP103	Ostvareni parametri
	UP 102	**UP 103**	**UP 102 i 103**	**UP 102 i 103**
Površina UP	852 m²	816 m²	1668 m²	1668 m²
Spratnost	Po + P + 3	Po + P + 3	Po + P + 3	Po + P + 3
Indeks zauzetosti	0.40	0.40	0.40	0.30
Zauzetost [m²]	341 m²	326 m²	667 m²	509.38 m²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20	1.20	1.20
Izgrađenost [m²]	1023 m²	979 m²	2002 m²	2001.46 m²
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m² stambenog prostora	12 PM / 1000 m² stambenog prostora	24PM	28 PM
Zelenilo	30%	30%	30%	30.2% (505m²)

UKUPNA NETO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**1739.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**2001.46 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**2205.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**2510.84 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije iživanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat: STAMBENI OBJEKAT

Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

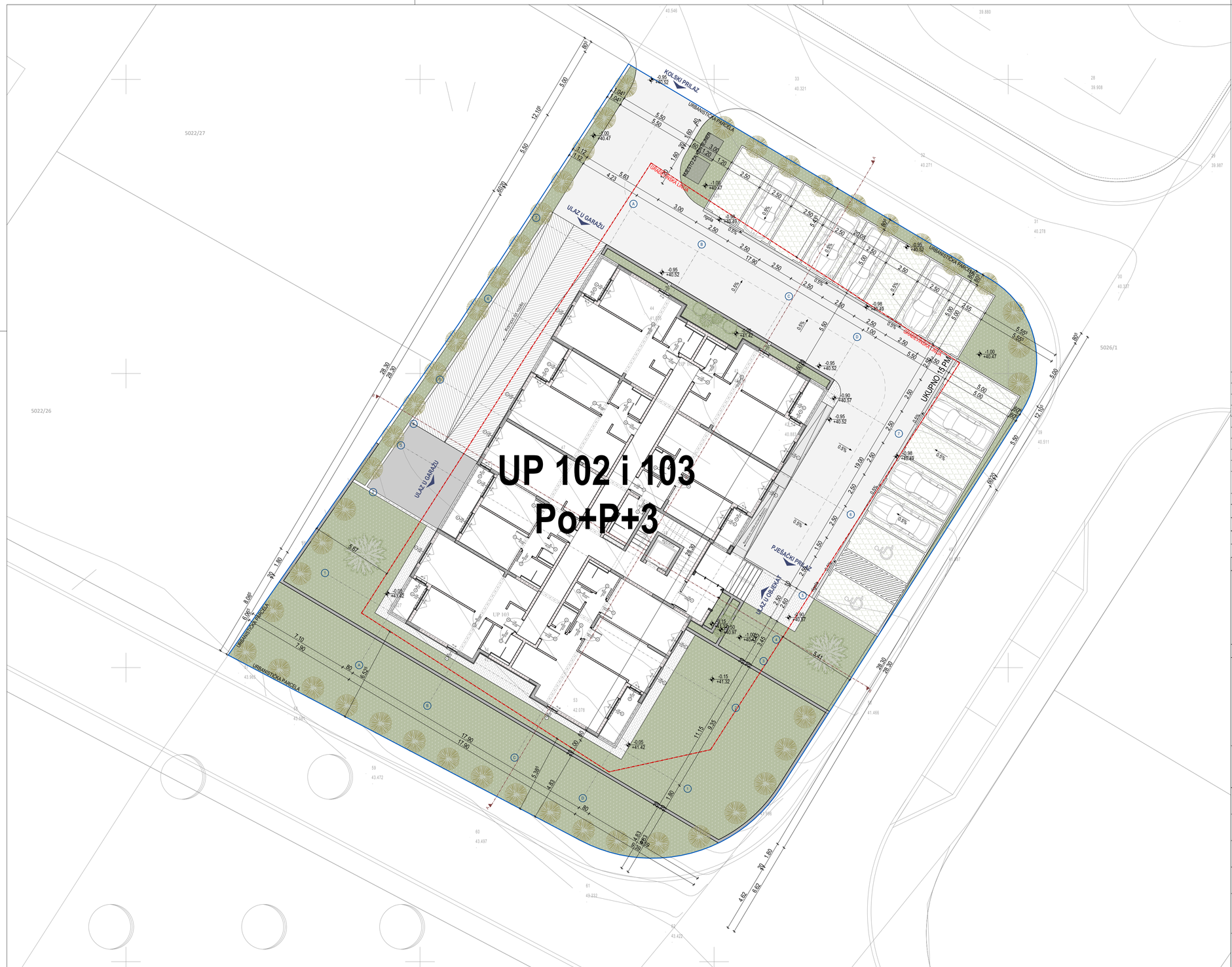
Prilog: Situacija sa osnovom krova

Br. priloga: 3

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



N

Urbanistički parametri

	Planom predviđeni parametri		Parametri- UP102 i UP103	Ostvareni parametri
	UP 102	**UP 103**	**UP 102 i 103**	**UP 102 i 103**
Površina UP	852 m²	816 m²	1668 m²	1668 m²
Spratnost	Po + P + 3	Po + P + 3	Po + P + 3	Po + P + 3
Indeks zauzetosti	0.40	0.40	0.40	0.30
Zauzetost [m²]	341 m²	326 m²	667 m²	509.38 m²
Indeks izgradenosti	1.20	1.20	1.20	1.20
Izgradenost [m²]	1023 m²	979 m²	2002 m²	2001.46 m²
Broj parking mjesta	12 PM / 1000 m² stambenog prostora	12 PM / 1000 m² stambenog prostora	24PM	28 PM
Zelenilo	30%	30%	30%	30.2% (505m²)

UKUPNA NETO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**1739.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**2001.46 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**2205.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**2510.84 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije iživanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

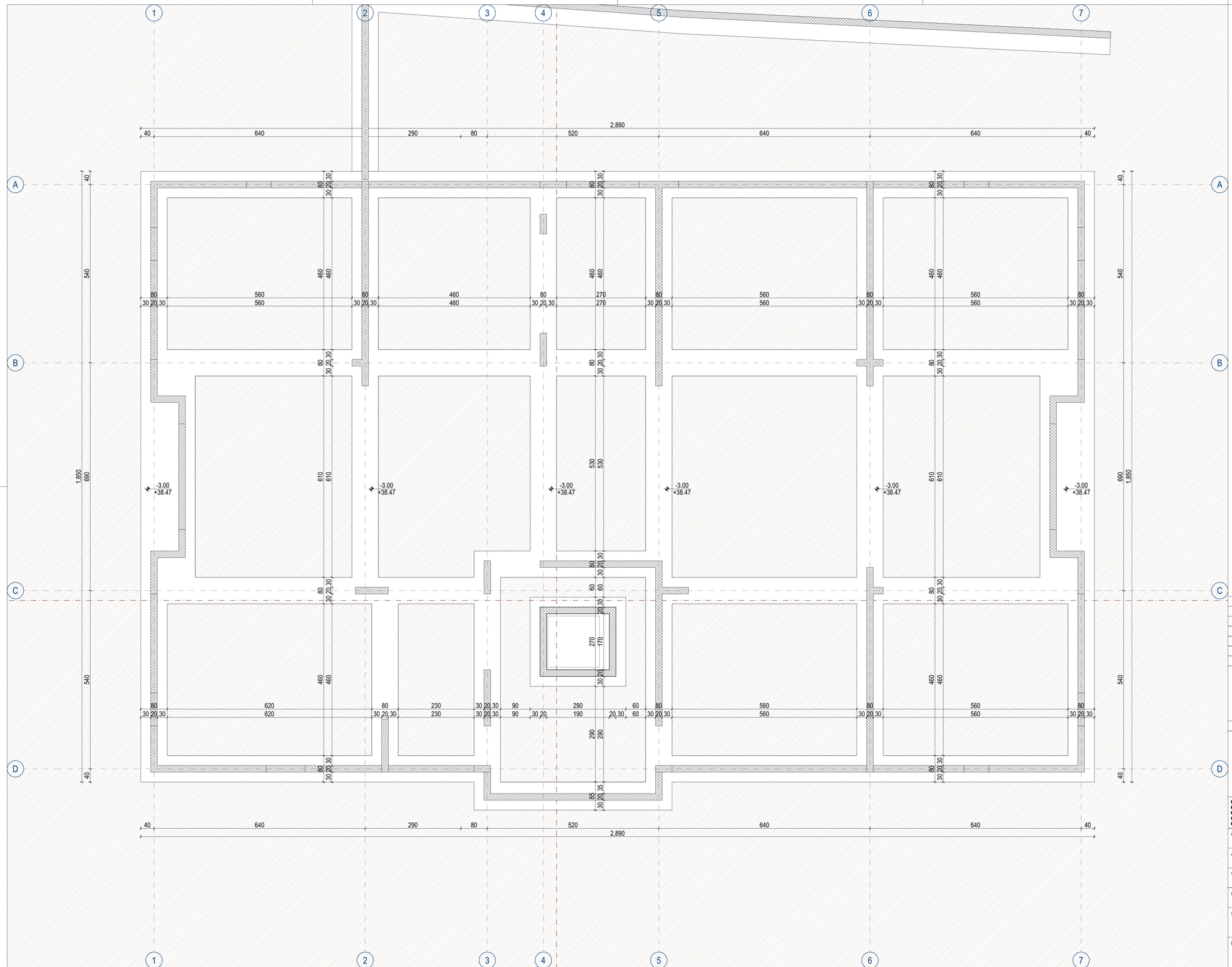
Prilog: Situacija sa osnovom prizemlja

Br. priloga: 4

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.





NETO POVRŠINA PODRUMA	**466.00 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	**509.38 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**1739.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**2001.46 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**2205.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**2510.84 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

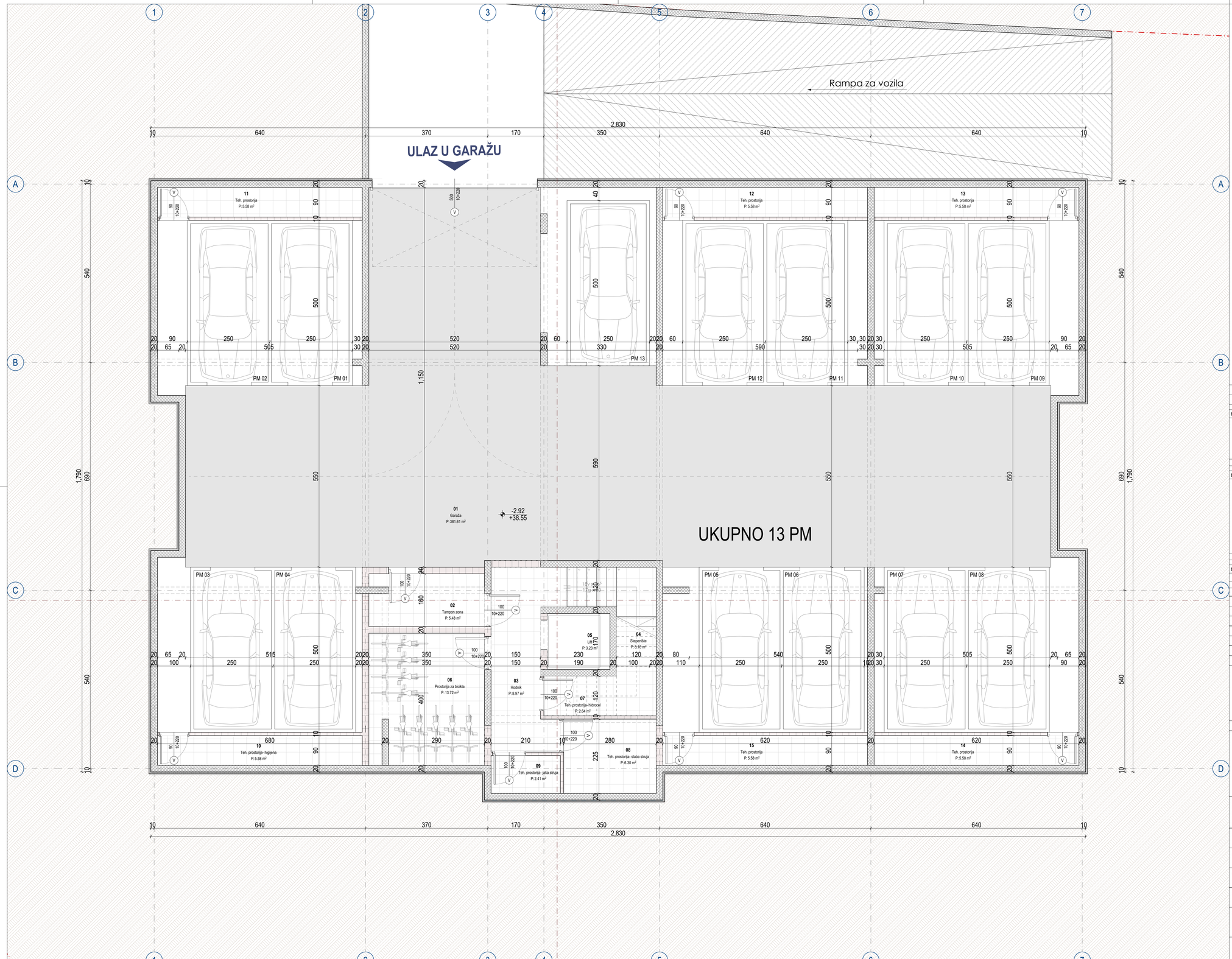
NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je raden prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova temelja	Br. priloga: 5 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Novembar, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



POVRŠINA PROSTORIJA - PODRUM

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
02	Tampon zona	5.48	11.40	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Hodnik	8.97	15.34	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Stepenište	8.16	16.00	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Lift	3.23	7.20	/	/	/
06	Prostorija za bicikla	13.72	17.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
		39.56 m²				
01 Tehničke prostorije						
07	Teh. prostorija- hidrocel	2.64	6.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Teh. prostorija- slaba struja	6.30	10.10	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Teh. prostorija- jaka struja	2.41	6.50	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
10	Teh. prostorija- higijena	5.58	14.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
11	Teh. prostorija	5.58	14.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
12	Teh. prostorija	5.58	14.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
13	Teh. prostorija	5.58	14.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
14	Teh. prostorija	5.58	14.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
15	Teh. prostorija	5.58	14.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
		44.83 m²				
02 Garaža						
01	Garaža	381.61	149.21	ferobeton	disperzivna boja	-
		381.61 m²				
		466.00 m²				

NETO POVRŠINA PODRUMA	**466.00 m²**
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	**509.38 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**1739.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA *(koja ulazi u obračun BRGP)*	**2001.46 m²**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**2205.86 m²**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**2510.84 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izvlanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je raden prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

Armirani beton; Podložni beton; Gliter blok; Cementni estrih; Termoizolacija kamena vuna; Termoizolacija XPS (stirodur); Standarda GK ploča; Vlagootporna GK ploča; Hidroizolacija; Keramika kuhinja/ kupatilo; Parket; Keramika terasa; Tlo - šljunak; Tlo - zemlja; Keramika popločanje

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat: STAMBENI OBJEKAT

Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

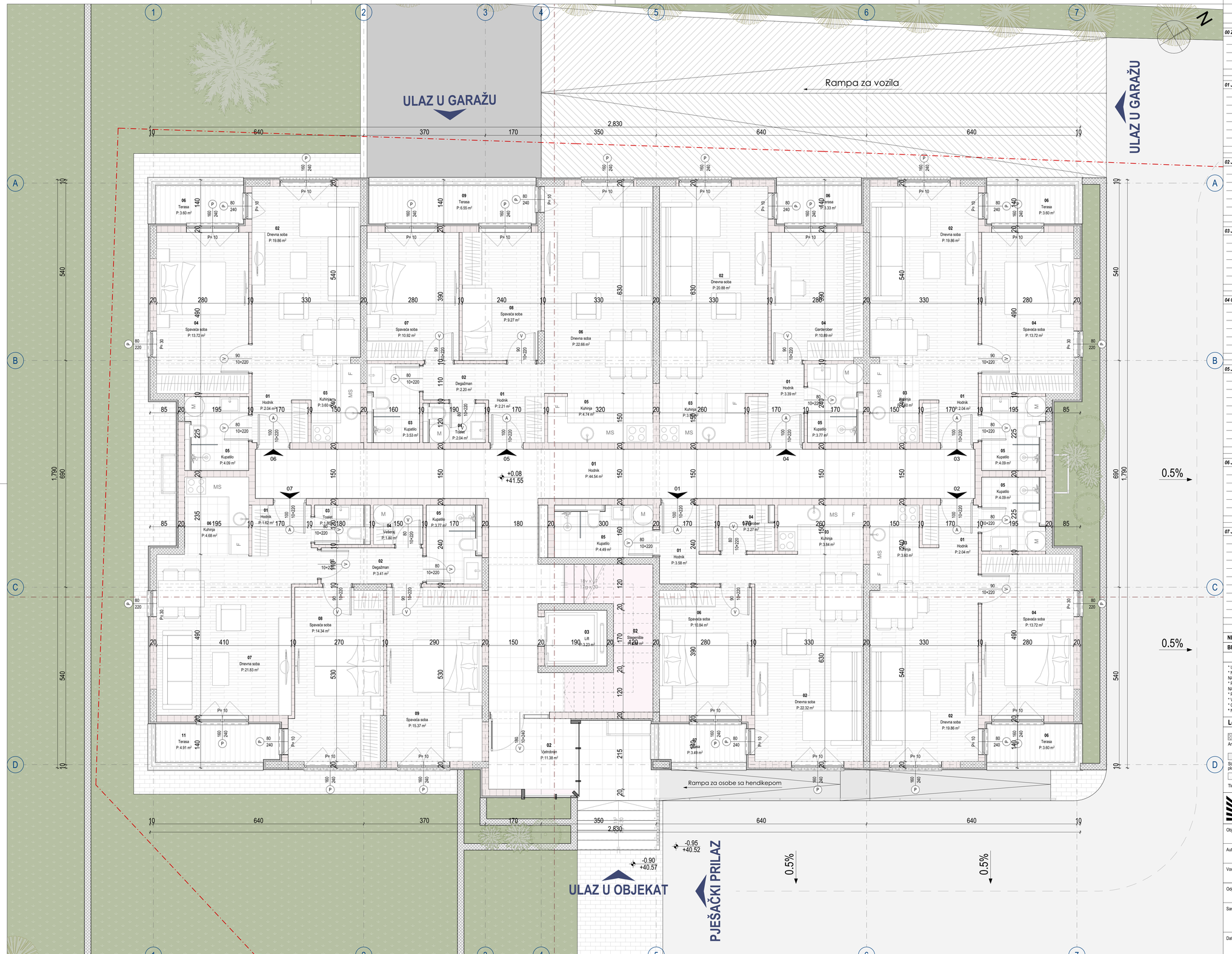
Prilog: Osnova podruma

Br. priloga: 6

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



POVRŠINA PROSTORIJA - PRIZEMLJE

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
01	Hodnik	44.54	63.04	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Stepenište	8.98	17.36	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Vjetrobran	11.38	19.32	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Lift	3.23	7.20	/	/	-
		68.13 m²				
01 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.58	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	22.32	22.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.84	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	2.27	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.49	9.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Spavaća soba	10.84	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	3.49	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		50.83 m²				
02 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaća soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
03 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaća soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
04 Garsonjera						
01	Hodnik	3.39	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	20.88	19.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.90	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	10.89	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.33	7.74	keramika	bavalit	Bavalit
		46.16 m²				
05 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	2.21	6.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	2.20	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kupatilo	3.53	8.00	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Toalet	2.04	5.80	keramika	Keramika	Spušteni plafon
05	Kuhinja	4.74	9.40	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Dnevna soba	22.66	23.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Spavaća soba	10.92	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaća soba	9.27	12.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Terasa	6.55	12.74	keramika	bavalit	Bavalit
		64.12 m²				
06 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaća soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
07 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	1.62	5.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	3.41	8.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Toalet	1.80	5.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Veš̌eraj	1.80	5.40	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Kuhinja	4.68	8.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Dnevna soba	21.83	20.90	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaća soba	14.34	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Spavaća soba	15.37	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
11	Terasa	4.91	10.36	keramika	bavalit	Bavalit
		73.53 m²				
		443.50 m²				

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**443.50 m²**
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**509.38 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Uključilo se utvrđe razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za brovariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

Armirani beton; Podložni beton; Gliter blok; Cementni estrih; Termoizolacija kamena vuna; Termoizolacija XPS (stirodur); Standarda GK ploča; Vlagootporna GK ploča; Hidroizolacija; Keramika kuhinja/ kupatilo; Parket; Keramika terasa; Tlo - šljunak; Tlo - zemlja; Keramika popločanje

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat: STAMBENI OBJEKAT

Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

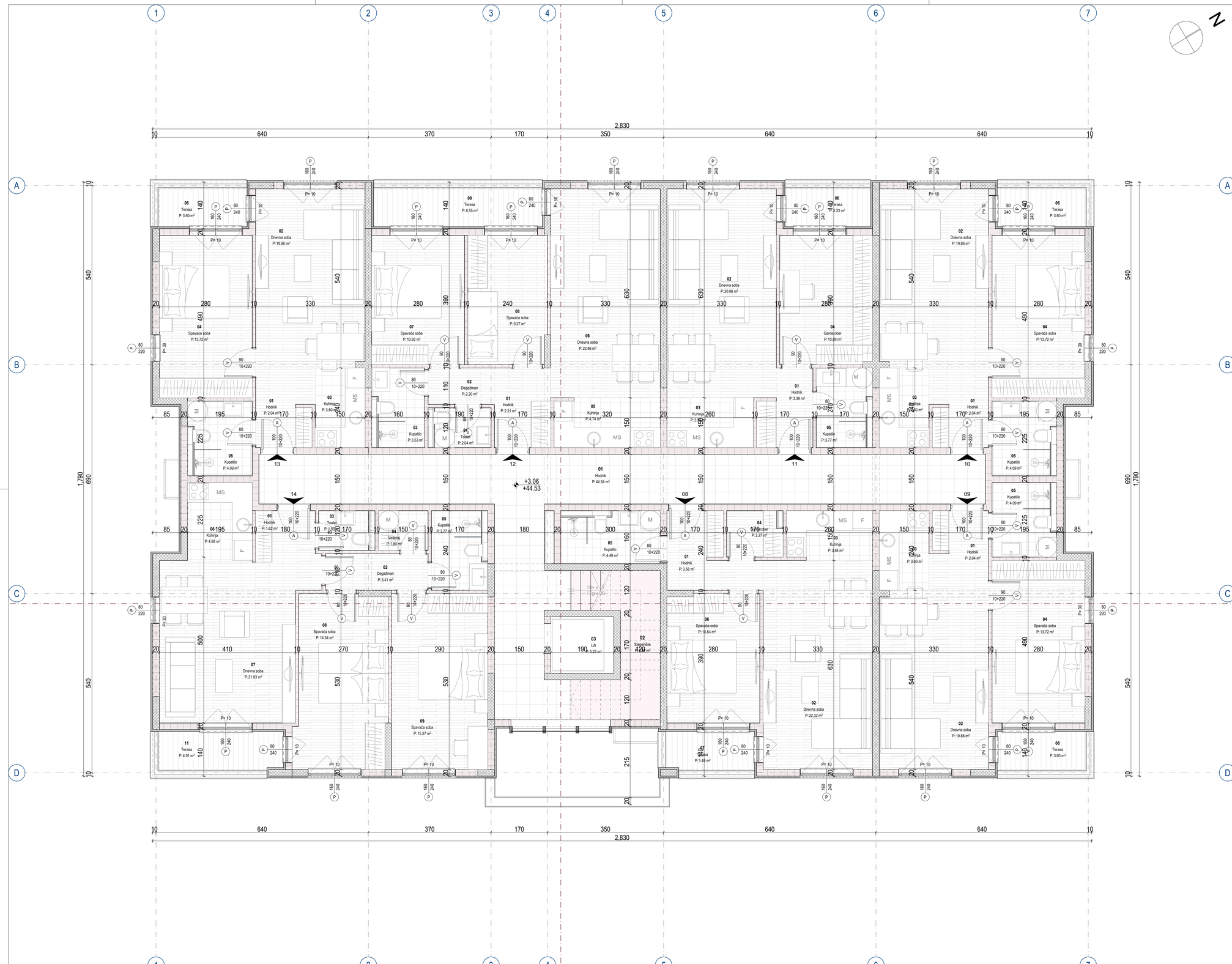
Prilog: Osnova prizemlja

Br. priloga: 7

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



POVRŠINA PROSTORIJA - PRVI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
01	Hodnik	44.54	63.04	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Stepenište	8.98	17.36	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Lift	3.23	7.20	/	/	-
		56.75 m²				
08 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.58	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	22.32	22.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.84	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	2.27	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.49	9.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Spavaca soba	10.84	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	3.49	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		50.83 m²				
09 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaca soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
10 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaca soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
11 Garsonjera						
01	Hodnik	3.39	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	20.88	19.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.90	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	10.89	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.33	7.74	keramika	bavalit	Bavalit
		46.16 m²				
12 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	2.21	6.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	2.20	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kupatilo	3.53	8.00	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Toalet	2.04	5.80	keramika	Keramika	Spušteni plafon
05	Kuhinja	4.74	9.40	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Dnevna soba	22.66	23.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Spavaca soba	10.92	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaca soba	9.27	12.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Terasa	6.55	12.74	keramika	bavalit	Bavalit
		64.12 m²				
13 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaca soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
14 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	1.62	5.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	3.41	8.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Toalet	1.80	5.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Veš|eraj	1.80	5.40	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Kuhinja	4.68	8.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Dnevna soba	21.83	20.90	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaca soba	14.34	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Spavaca soba	15.37	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
11	Terasa	4.91	10.36	keramika	bavalit	Bavalit
		73.53 m²				
		432.12 m²				

NETO POVRŠINA I SPRATA	**432.12 m²**
BRUTO POVRŠINA I SPRATA	**497.36 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

Armirani beton | Podložni beton | Giter blok | Cementni estrih | Termozolacija kamena vuna | Termozolacija XPS (stiropor)
Standarda GK ploča | Vlagootporna GK ploča | Hidrozolacija | Keramika kuhinja/ kupatilo | Parket | Keramika terasa
Tlo - šljunak | Tlo - zemlja | Keramika popločanje

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat: STAMBENI OBJEKAT

Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

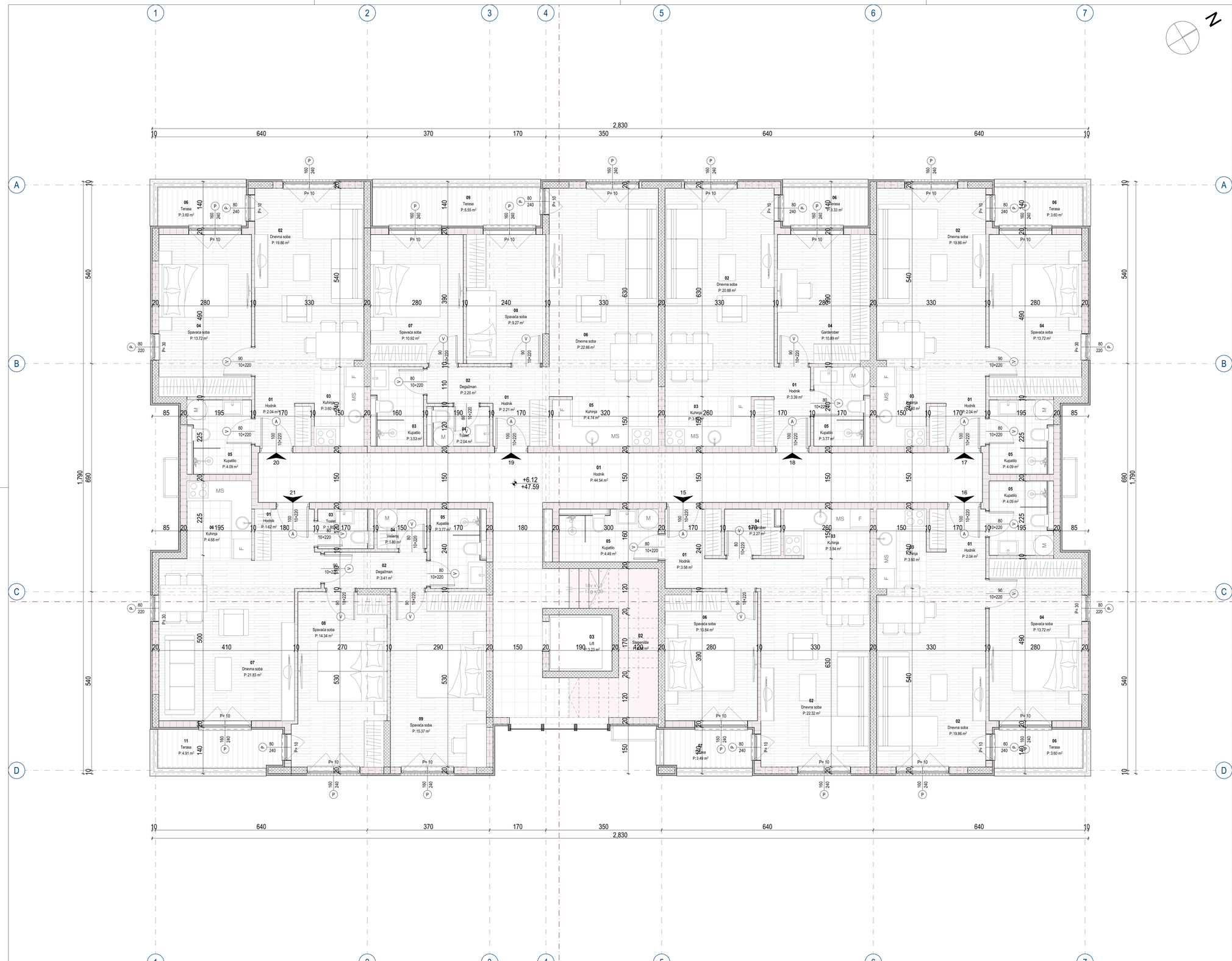
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | Razmjera:

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

Prilog: Osnova prvog sprata | Br. priloga: 8 | Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.:



POVRŠINA PROSTORIJA - DRUGI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
01	Hodnik	44.54	63.04	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Stepenište	8.98	17.36	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Lift	3.23	7.20	/	/	-
		56.75 m²				
15 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.58	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	22.32	22.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.84	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	2.27	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.49	9.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Spavaca soba	10.84	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	3.49	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		50.83 m²				
16 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaca soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
17 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaca soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
18 Garsonjera						
01	Hodnik	3.39	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	20.88	19.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.90	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	10.89	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.33	7.74	keramika	bavalit	Bavalit
		46.16 m²				
19 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	2.21	6.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	2.20	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kupatilo	3.53	8.00	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Toalet	2.04	5.80	keramika	Keramika	Spušteni plafon
05	Kuhinja	4.74	9.40	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Dnevna soba	22.66	23.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Spavaca soba	10.92	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaca soba	9.27	12.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Terasa	6.55	12.74	keramika	bavalit	Bavalit
		64.12 m²				
20 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaca soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
21 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	1.62	5.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	3.41	8.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Toalet	1.80	5.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Veleraj	1.80	5.40	keramika	disperzivna boja	Spušteni plafon
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Kuhinja	4.68	8.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Dnevna soba	21.83	20.90	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaca soba	14.34	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Spavaca soba	15.37	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
11	Terasa	4.91	10.36	keramika	bavalit	Bavalit
		73.53 m²				
		432.12 m²				

NETO POVRŠINA II SPRATA	**432.12 m²**
BRUTO POVRŠINA II SPRATA	**497.36 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

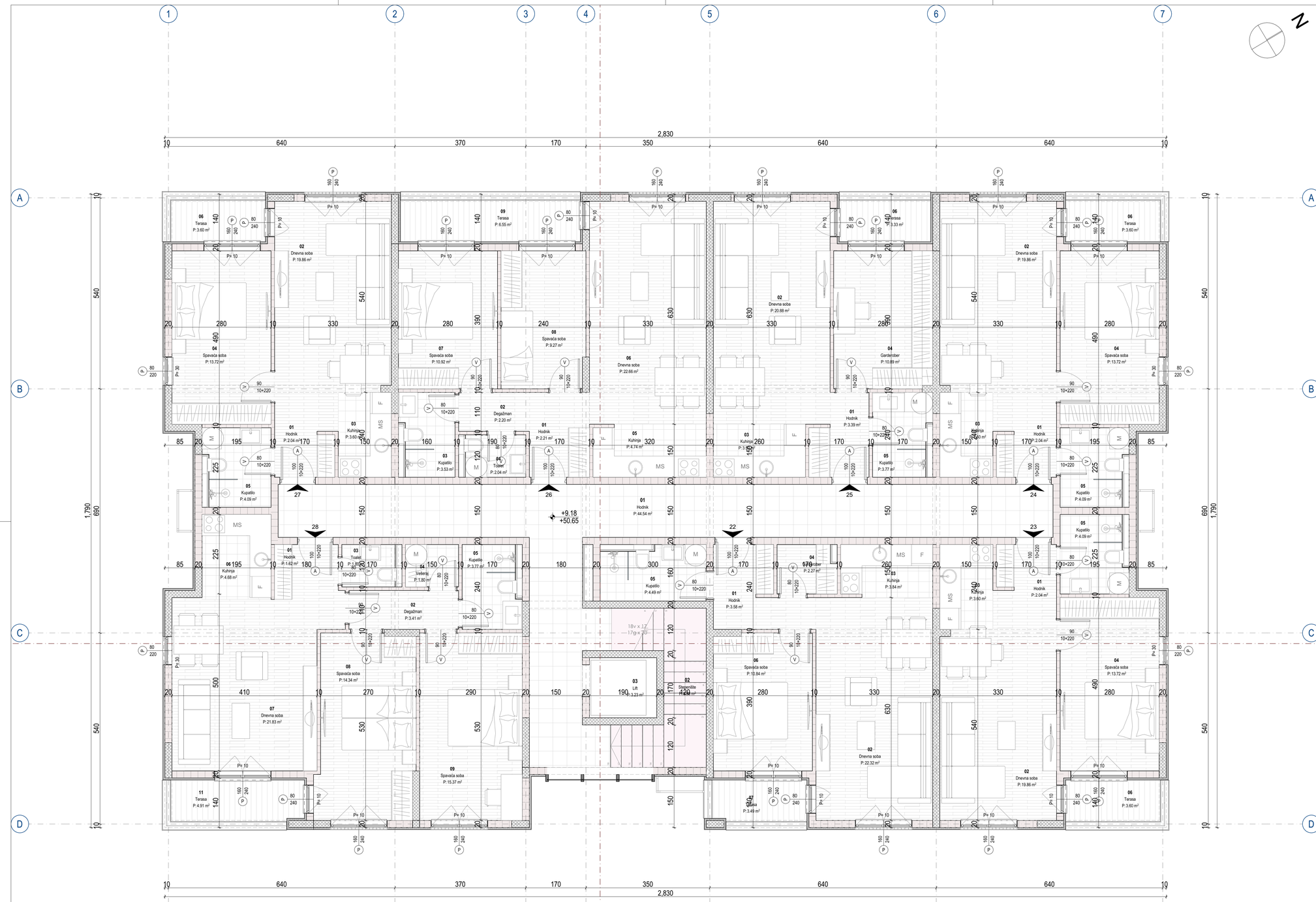
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Razmjera:

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

Prilog: Osnova drugog sprata
Br. priloga: 9
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.:



POVRŠINA PROSTORIJA - TREĆI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	P (m²)	O (m)	Pod	Zid	Plafon
00 Zajedničke prostorije						
01	Hodnik	44.54	63.04	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Stepenište	8.98	17.36	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Lift	3.23	7.20	/	/	-
		56.75 m²				
22 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.58	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	22.32	22.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.84	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	2.27	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.49	9.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Spavaća soba	10.84	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Terasa	3.49	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		50.83 m²				
23 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaća soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
24 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaća soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
25 Garsonjera						
01	Hodnik	3.39	8.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	20.88	19.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.90	8.20	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Garderober	10.89	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.33	7.74	keramika	bavalit	Bavalit
		46.16 m²				
26 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	2.21	6.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	2.20	6.20	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kupatilo	3.53	8.00	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Toalet	2.04	5.80	keramika	Keramika	Spušteni plafon
05	Kuhinja	4.74	9.40	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
06	Dnevna soba	22.66	23.00	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Spavaća soba	10.92	13.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaća soba	9.27	12.60	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Terasa	6.55	12.74	keramika	bavalit	Bavalit
		64.12 m²				
27 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.04	5.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Dnevna soba	19.86	19.80	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Kuhinja	3.60	7.80	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
04	Spavaća soba	13.72	15.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	4.09	8.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Terasa	3.60	8.16	keramika	bavalit	Bavalit
		46.91 m²				
28 Jednoiposoban stan						
01	Hodnik	1.62	5.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
02	Degažman	3.41	8.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
03	Toalet	1.80	5.40	keramika	Keramika	Spušteni plafon
04	Veš kupatilo	1.80	5.40	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
05	Kupatilo	3.77	8.20	keramika	Keramika	Spušteni plafon
06	Kuhinja	4.68	8.70	keramika	disperzivna boja	Poludisperzija
07	Dnevna soba	21.83	20.90	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
08	Spavaća soba	14.34	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
09	Spavaća soba	15.37	16.40	parket	disperzivna boja	Poludisperzija
11	Terasa	4.91	10.36	keramika	bavalit	Bavalit
		73.53 m²				
		432.12 m²				

NETO POVRŠINA III SPRATA	**432.12 m²**
BRUTO POVRŠINA III SPRATA	**497.36 m²**

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

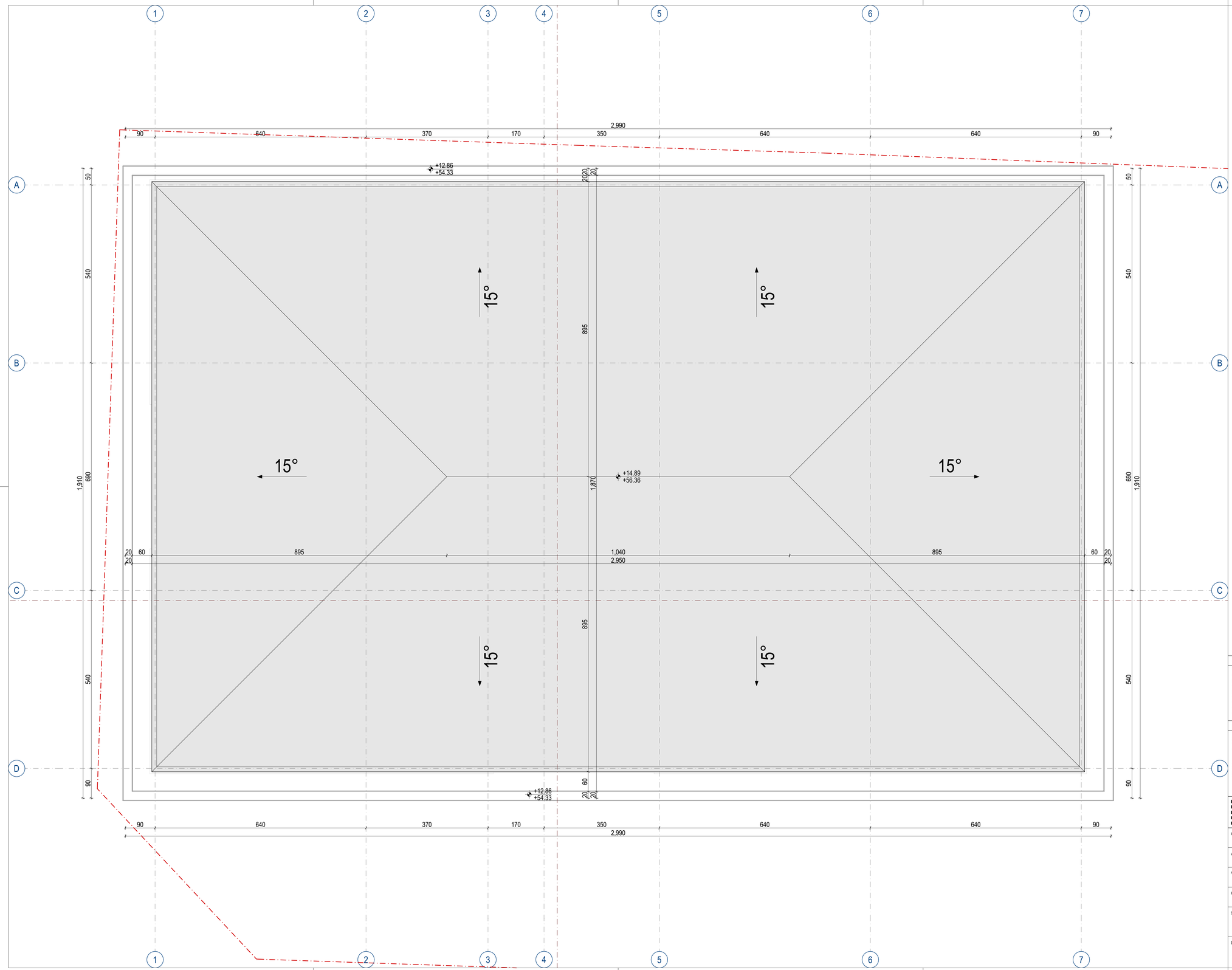
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Razmjera:

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

Prilog: Osnova trećeg sprata
Br. priloga: 10
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je raden prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

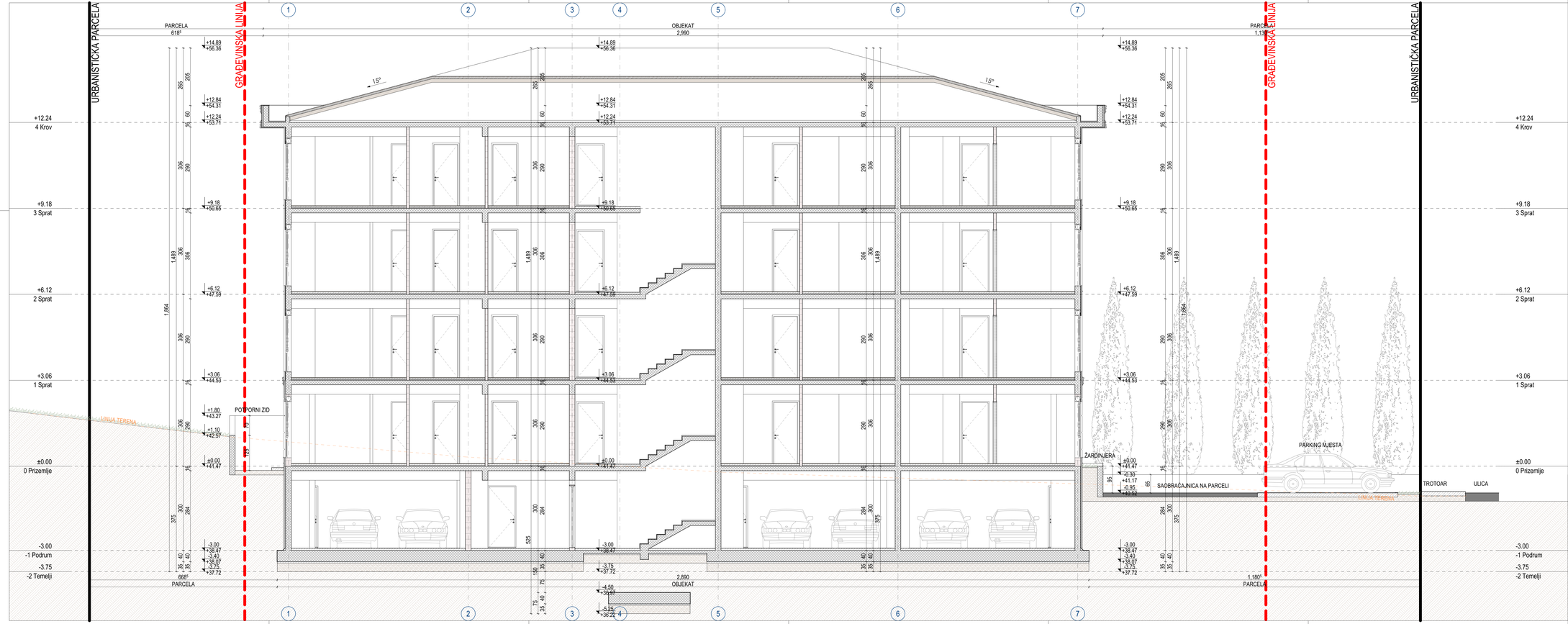
Prilog: Osnova krovne ravni

Br. priloga: 11

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Uključio se utvrđe razlika u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Na višoj mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

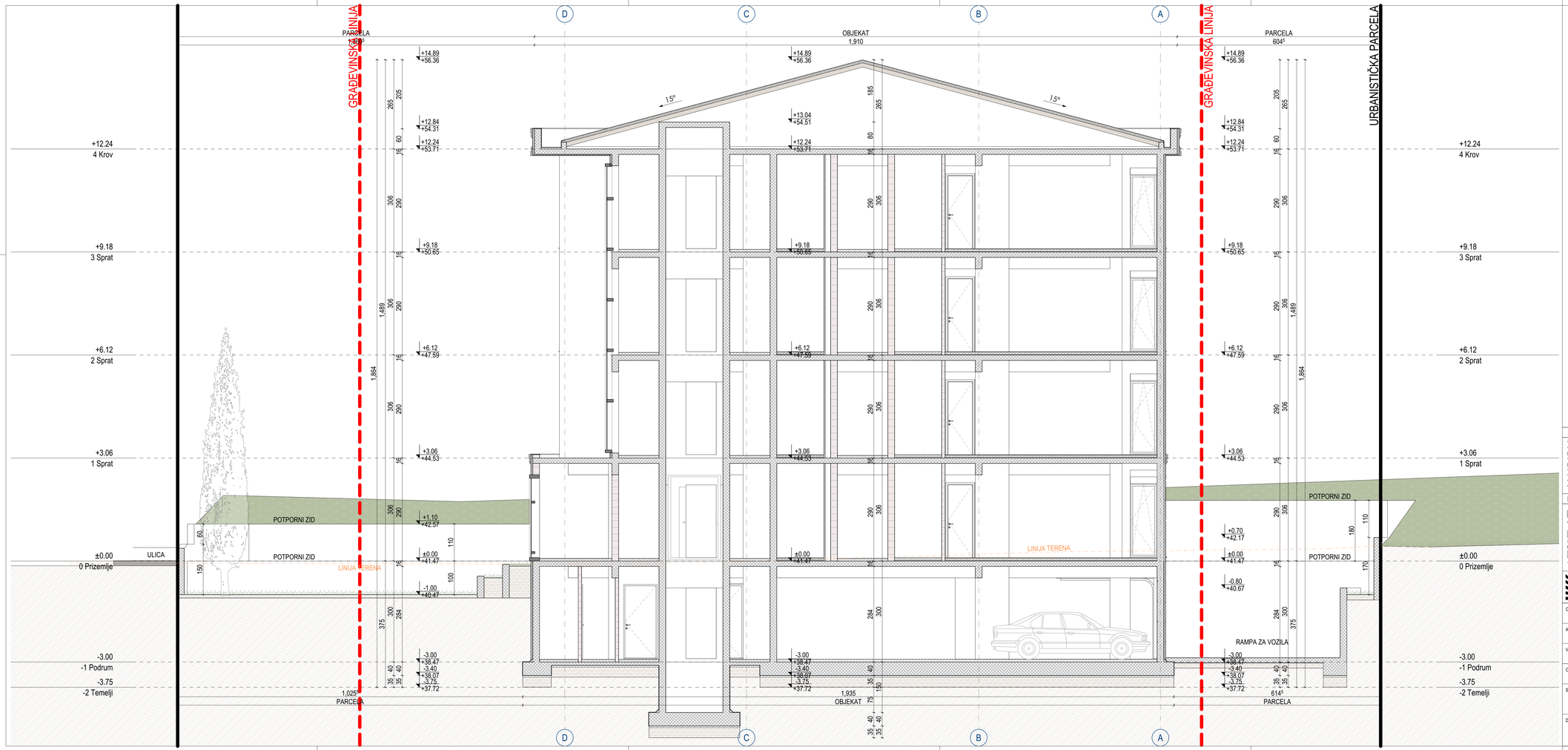
NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za brvanju i sidarju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1.0cm)
* Vijane vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje kote AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1**.
* Na fasadnim zidovima je kotirano gornji (ispeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

PROJEKTANT:	"SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR:	VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija:	UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica
Autor projekta:	Srđan Pavičević, spec.sci.arh.		
Vodeći projektant:	Srđan Pavičević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
		Oznaka projekta:	23/25
Odgovorni inženjer:	Srđan Pavičević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
		Razmjera:	
Saradnik:	Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Mamković, dipl. ing. arh.	Prilog:	Presjek A-A
		Br. priloga:	12
		Br. strane:	
Datum izrade i M.P.	Novembar, 2026. godine	Datum revizija i M.P.	



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se uvrste razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Na viši mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi chvora za bravarliju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

Armirani beton	Podlošni beton	Gliter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna	Termoizolacija XPS (stirodur)
Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Keramika kuhinja/ kupatilo	Parket	Keramika terasa
Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Keramika popločanje			

PROJEKTANT: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.		
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Mannković, dipl. ing. arh.	Prilog: Presjek B-B	Br. priloga: 13 / Br. stranе:
Datum izrade i M.P.: Novembar, 2026. godine	Datum revizije i M.P.	



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1.0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je raden prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

Legenda materijala

Demit fasada- RAL 9001	Demit fasada- RAL 7032	Bravarija- RAL 7016	Kamen poklopna ploča		
Asfalt	Keramika popločanje	Deking	Trava	Šljunak	Voda

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

Prilog: Sjeverozapadna fasada

Br. priloga: 14

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI
* Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE
* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1.0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je raden prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

Legenda materijala

Demit fasada- RAL 9001	Demit fasada- RAL 7032	Bravarija- RAL 7016	Kamen poklopna ploča		
Asfalt	Keramika popločanje	Deking	Trava	Šljunak	Voda

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

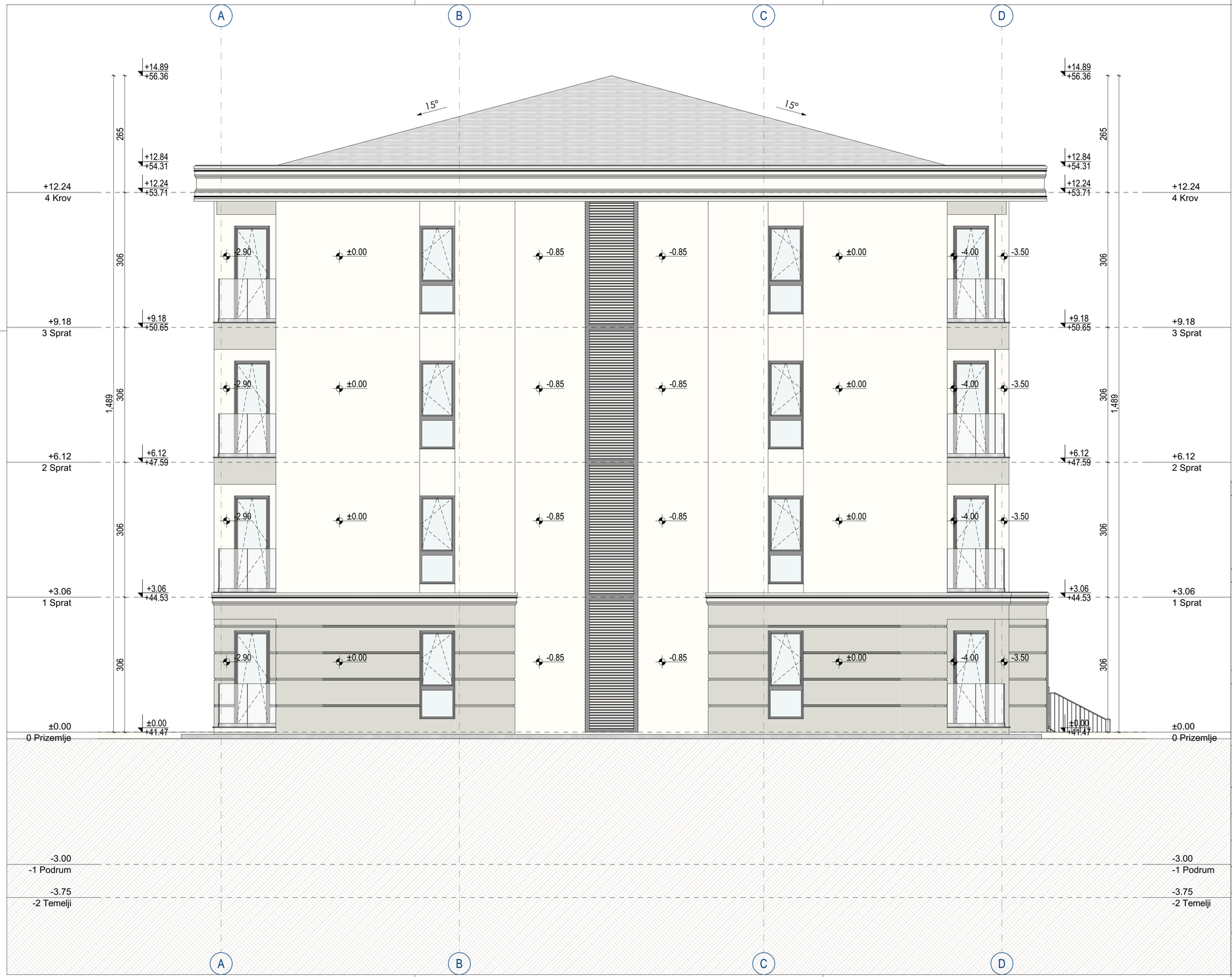
Prilog: Jugoistočna fasada

Br. priloga: 15

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije iziavanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je raden prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

Armirani beton	Podložni beton	Giter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna	Termoizolacija XPS (stiropur)
Standarda GK ploča	Viagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Keramika kuhinja/ kupatilo	Parket	Keramika terasa
Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Keramika popločanje			

Legenda materijala

Demit fasada- RAL 9001	Demit fasada- RAL 7032	Bravarija- RAL 7016	Kamen poklopna ploča		
Asfalt	Keramika popločanje	Deking	Trava	Šljunak	Voda

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

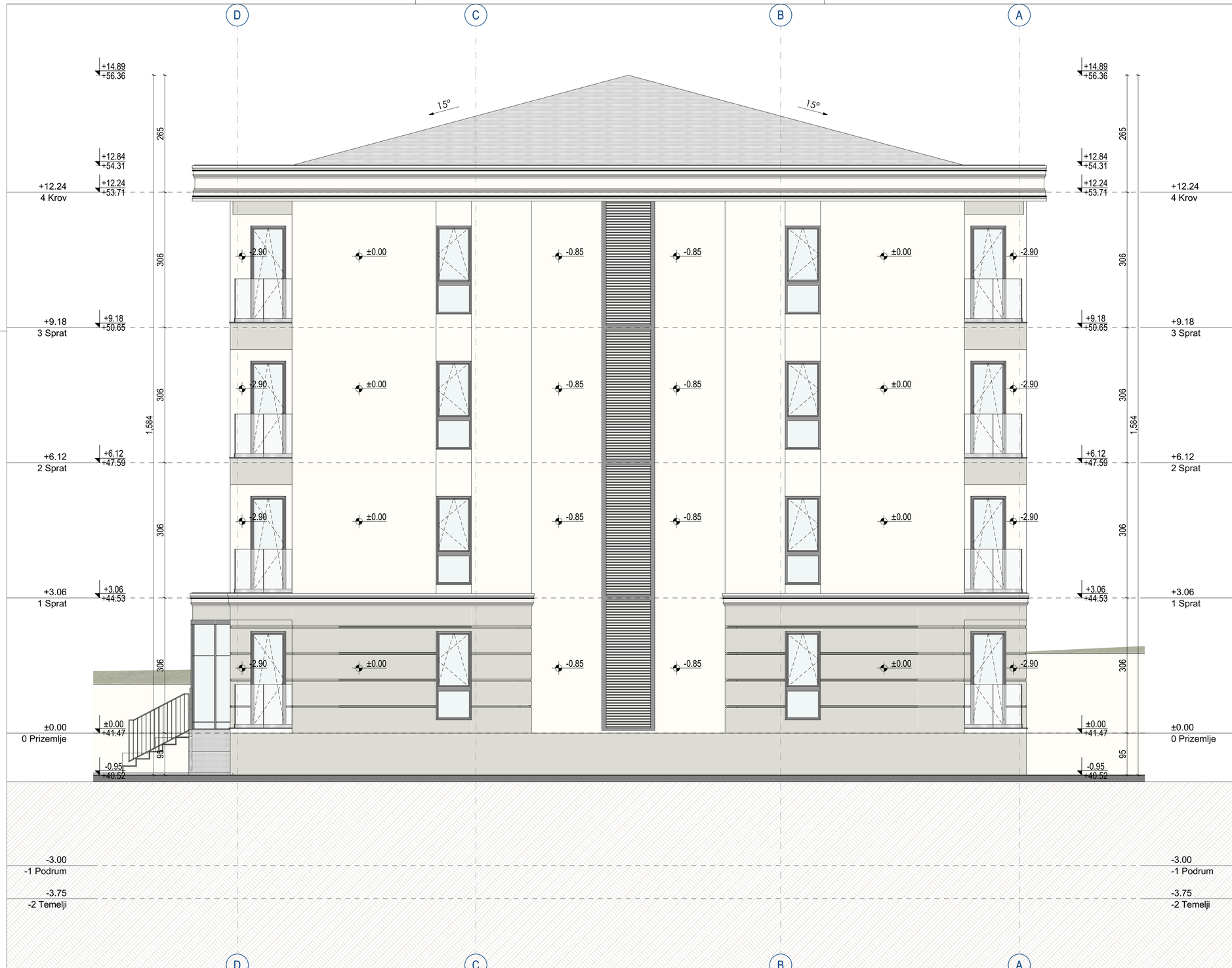
Prilog: Jugozapadna fasada

Br. priloga: 16

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije izkivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
* Visine vrata i svih parapeta su date od kote **konstrukcije** (gornje ivice AB ploče).
* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1.**
* Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika)

Legenda šrafura

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

Legenda materijala

- Demit fasada- RAL 9001
- Demit fasada- RAL 7032
- Bravarija- RAL 7016
- Kamen poklopna ploča
- Asfalt
- Keramika popločanje
- Deking
- Trava
- Šljunak
- Voda

PROJEKTANT:
"SMART STUDIO", d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
VALTEX DOO - PODGORICA
Podgorica, Crna Gora

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Oznaka projekta: 23/26

Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera:

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

Prilog: Sjeveroistočna fasada

Br. priloga: 17

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Novembar, 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: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.			
Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 18 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.			
Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 19 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.			
Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 20 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Novembar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.			
Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 21 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: "SMART STUDIO", d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: VALTEX DOO - PODGORICA Podgorica, Crna Gora	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: UP 102 i 103, čijem zahvatu pripada K.P. 5023/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Dajbabska gora", Glavni grad Podgorica	
Autor projekta: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.			
Vodeći projektant: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokuimentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 23/26
Odgovorni inženjer: Srdan Pavićević, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnik: Aleksandar Antić, spec. sci. Milica Stanković, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Irina Kusovac, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh.		Prilog: 3D vizuelizacija	Br. priloga: 22 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	