



elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	---

**INVESTITOR:** Došen Marko, Podgorica

**OBJEKAT:** Individualni stambeni objekat

**LOKACIJA:** Na urbanističkoj parceli UP 24,  
DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini  
kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica,  
Opština Podgorica

**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE

**AUTOR PROJEKTA:** Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.

**PROJEKTANT:** orarch design doo  
Bul. Veljka Vlahovića 24,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Broj licence: UPI 09-332/25-4835/2  
od 15.09.2025. godine

**ODGOVORNO LICE:** Sandra Lalić

**VODEĆI PROJEKTANT:** Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.  
licenca broj: UPI 09-332/25-4834/2  
od 09. 09. 2025. godine



elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	--

**INVESTITOR:** Došen Marko, Podgorica

**OBJEKAT:** Individualni stambeni objekat

**LOKACIJA:** Na urbanističkoj parceli UP 24,  
DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini  
kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica,  
Opština Podgorica

**DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

**AUTOR PROJEKTA:** Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.

**PROJEKTANT:** **orarch design doo**  
Bul. Veljka Vlahovića 24,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Broj licence: UPI 09-332/25-4835/2  
od 15.09.2025. godine

**ODGOVORNO LICE:** Sandra Lalić

**VODEĆI PROJEKTANT:** Sandra Lalić  
licenca broj: UPI 09-332/25-4834/2  
od 09.09.2025.godine

**ODGOVORNI PROJEKTANT:** Sandra Lalić  
licenca broj: UPI 09-332/25-4834/2  
od 09.09.2025.godine

**SARADNICI NA PROJEKTU:**

## SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### Individualni stambeni objekat (SMG)

#### A. Opšta dokumentacija

- Ugovor između Investitora i nosioca posla o izradi tehničke dokumentacije;
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata;
- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije (pravno lice);
- Licenca Glavnog inženjera
- Potvrda projektanta o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta;
- Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje;

#### B. Projektni zadatak

#### C. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

#### D. Numerička dokumentacija

- Površine objekta sa namjenom i brojem funkcionalnih jedinica

#### E. Grafička dokumentacija

- Geodetska podloga.....01\_001

#### SITUACIJA

- Individualni stambeni objekat (SMG) – Situacija na orto-foto snimku.....01\_002
- Individualni stambeni objekat (SMG) – Situacija sa osnovom krova.....01\_003
- Individualni stambeni objekat (SMG) – Situacija plan intervencije.....01\_004

#### OBJEKAT

- Osnova prizemlja.....02\_001
- Osnova I sprata .....02\_002
- Osnova krovne konstrukcije.....02\_003
- Osnova krovne ravni.....02\_004
- Presjeci.....03\_001
- Izgledi 01.....04\_001
- Izgledi 02.....04\_002
- 3D prikazi.....05\_001
- 3D prikazi.....05\_002



## **F. Službene konstatacije**

- Izjava projektanta u odnosu na član 78 i 79 Zakona o izgradnji objekata;

**Email:** [studio@orarch.me](mailto:studio@orarch.me)

**Mobile:** +382 67 373 373

**Bank Account:** 520-34565-73

**PIB / TIN:** 03154408

**PDV / VAT:** 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,  
81000, Podgorica



## A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Email: [studio@orarch.me](mailto:studio@orarch.me)

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,

81000, Podgorica

## **UGOVOR O PROJEKTOVANJU**

Zaključen u Podgorici, dana 23.02.2026. godine, između:

1. **Marko Došen** iz Podgorice, JMBG2904993220012 (u daljem tekstu: **Naručilac**)  
  
i
2. **„Orarch design“ d.o.o., iz Podgorice**, Ul.Veljka Vlahovića br.24, registarski broj: 5-0804731, PIB **03154408** koje zastupa izvršni direktor **Sandra Lalić** (u daljem tekstu: **Projektant**)

### **Predmet**

#### **Član 1.**

Predmet ovog Ugovora je izrada Idejnog rješenja i Glavnog projekta individualnog stambenog objekta, planiranog na Urbanističkoj parceli UP 24, u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 2, zona A, koju čini kat. parcela br. 505 KO Donja Gorica, Opština Podgorica. Na parceli ukupne površine 817m<sup>2</sup>. Ukupna bruto površina planiranog objekta iznosi cca250-300 m<sup>2</sup>.

### **Posebne obaveze Naručioca**

#### **Član 2.**

Projektant se obavezuje da će Idejno rješenje iz člana 1. ovog Ugovora uraditi po pravilima struke i Zakonom predviđenim uslovima, a u roku od 30 (trideset) dana, od dana potpisivanja ovog Ugovora, odnosno dostavljanja Projektnog zadatka ovjerenog i potpisanog od strane Naručioca, Geodetske podloge u razmjeri R 1:250 od strane Naručioca.

Projektant se obavezuje da će Glavni projekat iz člana 1. ovog Ugovora uraditi po pravilima struke i Zakonom predviđenim uslovima, a u roku od 30 (trideset) dana od dana dostavljanja usvojenog idejnog rješenja.

## **Sadržaj Glavnog projekta**

### **Član 3.**

Projektant je dužan da uradi Glavni projekat, iz člana 1. ovog Ugovora, koji sadrži sve potrebne faze neophodne za dobijanje građevinske dozvole, odnosno izvođenje objekta i to:

- faza arhitekture
- faza konstrukcije
- faza vodovoda i kanalizacije
- faza elektrotehničke instalacije – faza jaka struja
- faza saobraćajna signalizacija i oprema puta
- elaborat zaštite od požara

Projektant se obavezuje da Naručiocu preda 1(jedan) primjerka Glavnog projekta u analognom obliku i 1 (jedan) primjerka u digitalnom obliku.

## **Promjene Projektnog zadatka**

### **Član 4.**

Naručilac može mijenjati Projektni zadatak isključivo ukoliko je saglasan Projektant, te u slučaju izmjene Projektnog zadatka Naručilac je dužan pristati na promjenu cijene i roka završetka posla.

Izmjena Projektnog zadatka, a koji bi uticao na drugačije projektno rješenje će biti predmet Anexa ovog Ugovora.

## **Produženje roka**

### **Član 5.**

Ugovorene strane su saglasne da Projektant može tražiti produženje roka u slučaju nastupanja nepredvidljivih okolnosti - slučaj više sile koje su ga spriječile da na vrijeme započne rad, pod uslovom da nije izazvao nastupanje takvih okolnosti.

Više sile iz stava 1 ovog člana, su nepremostive i nepredvidive okolnosti, koje nastupe zbog prirodne nepogode ili vanrednog stanja, nakon zaključenja Ugovora van su volje ugovornih strana i nije ih moguće predvidjeti, izbjeći ili suzbiti.

## **Vodeći inženjer**

### **Član 6.**

Projektant se obavezuje da će imenovati Vodećeg inženjera kao i odgovorne inženjere za sve faze - učesnike u izradi projekta.

## **Posebne obaveze Naručioca**

### **Član 7.**

Naručilac je obavezan da odmah izvrši pregled urađene projektne dokumentacije i da bez odlaganja o eventualnim primjedbama obavijesti Projektanta da uočene nedostatke otkloni najduže u roku od 8 (osam) dana, a Projektant je dužan da u najkraćem mogućem roku, otkloni primjedbe date od strane Naručioca i Revidenta.

### **Cijena**

### **Član 8.**

Na ime cijene izrade Idejnog rješenja i Glavnog projekta Naručilac je dužan platiti Odgovarajući iznos prema prethodno prihvaćenoj Ponudi. Ponuda čini aneks ovog Ugovora.

### **Način plaćanja**

### **Član 9.**

Naručilac će obavezu plaćanja prema Projektantu izvršiti prema sledećoj dinamici:

- 50% avansa
- 50 % nakon predaje Glavnog projekta za građevinsku dozvolu,
- Navedena dinamika se odnosi za fazu arhitekture, dok se ostale faze plaćaju nakon kompletiranja i predaje projektne dokumentacije glavnog projekta za pojedinačnu fazu.

### **Konačni obračun**

### **Član 10.**

Konačan obračun će se uraditi na osnovu ostvarene kvadrature - bruto razvijene građevinske površine objekta u Glavnom projektu, a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima – Dio 6.

### **Ugovorne kazne**

### **Član 11.**

Projektant se obavezuje da plati Naručiocu Ugovornu kaznu u iznosu od dva promila za svaki dan neopravdanog kašnjenja, a najviše do 5% od ugovorene cijene.

## Sudska nedležnost

### Član 12.

Ugovorene strane su saglasne da će eventualne nesporazume usaglašavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti rješavanja nastalog spora mirnim putem, određuju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

### Član 13.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

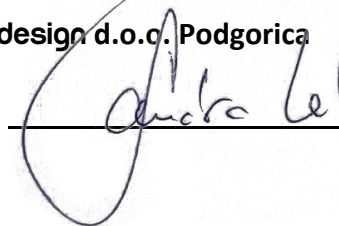
#### NARUČILAC

Marko Došen iz Podgorice



#### PROJEKTANT

orarch design d.o.o. Podgorica





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

Registarski broj 5 - 0804731 / 003

PIB: 03154408

Datum registracije: 18.09.2017.

Datum promjene podataka: 26.04.2021.

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ORARCH DESIGN" - PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: ORARCH DESIGN  
Telefon: +38269521406  
eMail: sandralalic.arch@gmail.com  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 15.09.2017.  
Datum donošenja Statuta: 15.09.2017. Datum promjene Statuta: 08.04.2021.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24  
PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24  
PODGORICA  
Adresa sjedišta: STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24  
PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Bez oznake svojine  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro )

**OSNIVAČI:**

**SANDRA LALIĆ** 1909985215024 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: STARI AERODROM, VELJKA VLAHOVIĆA BR. 24  
PODGORICA CRNA GORA

**LICA U DRUŠTVU:**

**SANDRA LALIĆ** 1909985215024 CRNA GORA

Adresa: STARI AERODROM, VELJKA VLAHOVIĆA BR. 24 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 21.08.2023 godine u 08:45h



Načelnica

Sanja Bojanić



Broj: UPI 09-332/25-4835/2  
Podgorica, 15.09.2025. godine:

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „ORARCH DESIGN“ PODGORICA, broj UPI 09-332/25-4835/1 od 04.09.2025. 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, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), 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", broj 42/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „ORARCH DESIGN“ PODGORICA, izdaje se

### LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4835/1 od 04.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „ORARCH DESIGN“ PODGORICA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-4834/2 od 09.09.2025. godine, kojim je **mr Sandri Lalić, stepen specijaliste (Spec.Sci) 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 Sandrom Lalić od 18.09.2017. godine, na neodređeno vrijeme; aneks ugovora o radu od 01.09.2025. godine, kojim se zasniva radni odnos sa punim radnim vremenom;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0804731 / 003.

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.





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 09-332/25-4834/2  
Podgorica, 09.09.2025. godine

SANDRA LALIĆ

PODGORICA  
Ul. Iva Vizina

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILI:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

Zvezdana Drašković



MINISTAR  
Sandra Radunović



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-4834/2

Podgorica, 09.09.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Sandre Lalić, broj UPI 09-332/25-4834/1 od 04.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), 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 od 30.04.2025), 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, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

**Mr Sandri Lalić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, iz Podgorice, izdaje se**

### LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4834/1 od 04.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Sandra Lalić, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-270/2 od 26.02.2018. godine, kojim se Mr Sandri Lalić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-297 od 15.01.2025. 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 107/7-270/2 od 26.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), 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.



## POTVRDA O ČLANSTVU

LALIĆ SANDRA

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
05.02.2021.

ČLANSTVO VAŽI DO  
31.12.2026.

Podgorica, 09.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
mr Novica Mitrović



# lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006964O.J. obračuna: 3102Podružnica: 31\_Saradnik PG

Veza sa Polisom: \_\_\_\_\_

Zamjena polise: ODG005712**POLISA OSIGURANJA / RAČUN****BRJ POLISE / RAČUNA: ODG006964**UGOVARAČ: **ORARCH DESIGN DOO, STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24, PODGORICA, JMBG/PIB: 03154408**OSIGURANIK: **ORARCH DESIGN DOO, STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24, PODGORICA, JMBG/PIB: 03154408**TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **28.07.2025. u 00:00 do 27.07.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osiguranje se zaključuje na osnovu podataka dobijenih od ugovarača osiguranja

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

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €
<b>1.Opasnost: Projektantska odgovornost</b>		
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 nadoknadu 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 pokriva osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta (takozvana fizička oštećenja) koji se izvodi odnosno ugrađuje /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. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj godini u iznosu od 10.000,00 e. Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa. Učešće u šteti 10% min 300€. Godišnji agregat- 100.000.00 e. Sastavni dio polise je Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid) (KL-covid/20-12-CG). Osiguranje ne pokriva osiguranje odgovornost izvođača radova..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokriva u periodu garancije (10%)		-24,64€

Napomena: 069-521-406

BRUTO PREMIIJA:	221,76€
POREZ NA PREMIJU:	19,96€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	241,72€

dvjestičetrdesetjedan i 72/100 eura

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

1.	30.07.2025	241,72€
----	------------	---------

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/ODG006964. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

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

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

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokriva ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje 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. Pri tom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

855 - RADULOVIC GORAN

Osiguravač



U Podgorici, 28.07.2025



Ugovarač osiguranja

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

05 - 01 / 1

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

Štampano: 31.07.2025 15:10



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

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

Broj: 08-332/25 - 1445

Podgorica 15. septembar 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 43.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2, zona A u Podgorici (Sl.list CG-opštinski propisi br. 035/18), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 15.09.2025. godine i podnijetog zahtjeva, **IZDAJE** -

### URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 24, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2, zona A " u Podgorici

#### Podnosilac zahtjeva

DOŠEN MARKO

#### Postojeće stanje

Katastarska parcela br.505 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti izvod broj 761, površine je 816m<sup>2</sup>, sa izgrađenom porodičnom stambenom zgradom, površine 97m<sup>2</sup> i sa teretima i ograničenjima.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela br.505 KO:Donja Gorica nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2, zona A " u daljem tekstu DUP „Gornja Gorica 2, zona A " u Podgorici.

Ovi urbanističko-tehnički uslovi izdaju se za rekonstrukciju postojećeg objekta, površine 97m<sup>2</sup>, spratnosti prema grafičkim priložima plana P+Pk.

*Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2, zona A " u Podgorici, koji je na dan 15.09. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.*

#### Planirano stanje lokacije

##### Urbanistička parcela i građevinska linija

DUP-om „Gornja Gorica 2, zona A " u Podgorici na prostoru katastarske parcele br. 505 KO: Donja Gorica, formirana je urbanistička parcela broj UP 24, koja je definisana koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija", koji čini sastavni dio ovih uslova.

Ovim prilogom definisane su i građevinske linije.

Površina urbanističke parcele prema tabeli planskog dokumenta je 817m<sup>2</sup>.

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.

*Ukoliko urbanistička parcela neznatno odstupa od katastarke parcele može se izvršiti usklađivanje sa katastarskom parcelom.*

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

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

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

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

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

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

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.

#### **Namjena, gabariti i oblikovanje prostora**

**Planirana namjena površina je ( SMG) stanovanje male gustine.**

#### **postojeći objekti**

##### **Osnovni objekat na urbanističkoj parceli**

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.

Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbijeđen saobraćajni pristup.

Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Porodično stanovanje je planirano u objektima do 500 m<sup>2</sup>, sa najviše četiri stambene jedinice.

**Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog (0.4), nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost, maksimalna planirana BGP i maksimalni indeks izgrađenosti, kao i potreban broj parking mjesta u skladu sa uslovima iz faze saobraćaja.**

**Na urbanističkim parcelama, čija je površina manja od 300 m<sup>2</sup>, vertikalni i horizontalni gabariti objekata se zadržavaju bez mogućnosti dogradnje i nadgradnje.**

Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju ) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema/koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2,0 m.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

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

#### Pomoćni objekat na urbanističkoj parceli

Na izgrađenim urbanističkim parcelama pored osnovnog objekta nalazi se i pomoćni objekat sa različitim namjenom. Pomoćni objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne.

Napomena: Prethodne smjernice za pomoćne objekte odnose se na objekte koji su uknjiženi u katastru. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjeniće se propisi vezani za odnos prema susjedima. Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, površine do 30 m<sup>2</sup>, u skladu sa **Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice (tip1, tip2 i tip3).**

#### Planirani urbanistički parametri

POSTOJEĆI PARAMETRI														
Broj UP	Površina UP (m <sup>2</sup> )	Broj objekta	Namjena objekta	Spratnost	Broj etaža	Površina prizemlja glavnog objekta (m <sup>2</sup> )	Površina prizemlja pomoćnog objekta (m <sup>2</sup> )	BGP GLAVNOG OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	BGP POMOĆNOG (m <sup>2</sup> )	Površina prizemlja ulaznog (m <sup>2</sup> )	Broj stambenih jedinica	BGP UKUPNA (m <sup>2</sup> )	IZ	II
UP24	817	25	stanovanje	P+Pk	2	105	/	209		105	2	209	0,13	0,26
PLANIRANI PARAMETRI														
Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	INDERS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m <sup>2</sup> )	INDERS IZGRAĐENOSTI	broj stambenih jedinica	Max. spratnost	Namjena površina								
327	0,40	500	0,61	2	P+2	SMG								

Planirana površina pod objektom za UP 24 je 327m<sup>2</sup>.  
Planirana ukupna BGP je 500m<sup>2</sup>.  
Planirana indeks zauzetosti 0,40.  
Planirani indeks izgrađenosti je 0,61.  
Planirana max.spratnost objekta je (P+2) prizemlje i dva sprata.

### **Faznost izgradnje**

*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.*

### **Konstrukcija objekta**

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

### **Uređenje terena**

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne površine. Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje istih od objekata. Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

### **Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu**

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15.

### **Parkiranje**

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje. Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

-Stanovanje (na 1000 m <sup>2</sup> )	..... 15 parking mjesta;
-Poslovanje (na 1000 m <sup>2</sup> )	..... 30 parking mjesta;

U okviru urbanističke parcele UP 266 koja je namijenjena školstvu i socijalnoj zaštiti planiran je parking sa 40 parking mjesta. Pozicija i oblik parkinga nijesu obavezujući već su prilikom izrade glavnog projekta moguće izmjene u skladu sa pozicijom i oblikom objekta.

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

-horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele,

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m
- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

## **Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine**

### **Mjere energetske efikasnosti**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača 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:

1. pasivno - za grijanje i osvjtljenje prostora,
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode,
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom 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 prihvati 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske 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.

### Uslovi za uklanjanje komunalnog otpada

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

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

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i planira se lokacija za kontejnere na urbanističkoj parceli sa namjenom Objekti komunalne infrastrukture.

**Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)** - Stanovanje male gustine predstavlja pretežnu namjenu u zahvatu plana. Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata takođe imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.

Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.

Uslovi za uređenje:

- kod novih objekata min. 30% površina parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predbašta i zadnja bašta)
- predbašte organizovati sa izrazito dekorativnom i zaštitnom funkcijom, dok zadnje bašte treba da služe za miran odmor (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta)
- drvorednom sadnjom unutar UP (između regulacione i gradjevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtne arhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstrijeha, pergola i sl.,
- zastrte površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa fasadom objekata,
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničkog stanovanja moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranje *Blokovsko zelenilo*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavljai prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

### OSTALI USLOVI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva i arhivi

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Beti Radović, dipl.ing.arh.

*B. Radović*

**OBRADA GRAF. PRILOGA:**

Vlatko Mijatović, tehn.

*Vlatko Mijatović*

**PRILOZI:**

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



Beti Radović, dipl.ing.arh.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-43362/2025

Datum: 15.08.2025.

KO: DONJA GORICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Urbanizam 101-917/25-3690, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 761 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
505			5 83	18/07/2025	GORNJA GORICA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		219	3.59
505			5 83	18/07/2025	GORNJA GORICA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
505		1	5 83	18/07/2025	GORNJA GORICA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		97	0.00
								816	3.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2904993220012 0	DOŠEN MARKO VESELINA ĐURANOVIĆA 5 Podgorica 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
505				1	Voćnjak 2. klase	12/09/2022 11:38	Starateljstvo ZABILJEŽBA RJEŠENJA JU CENTRA ZA SOCIJALNI RAD BANJA LUKA BR. 01-UP/1-60213-16/22 MB OD 02.06.2022. GOD. O STAVLJANJU POD STARATELJSTVO MIJOVIĆ ZDRAVKA A ZA STARAOCA SE POSTAVLJA PEJČINOVIĆ NATAŠA
505				1	Dvorište	12/09/2022 11:38	Starateljstvo ZABILJEŽBA RJEŠENJA JU CENTRA ZA SOCIJALNI RAD BANJA LUKA BR. 01-UP/1-60213-16/22 MB OD 02.06.2022. GOD. O STAVLJANJU POD STARATELJSTVO MIJOVIĆ ZDRAVKA A ZA STARAOCA SE POSTAVLJA PEJČINOVIĆ NATAŠA
505				2	Dvorište	16/04/2025 13:36	Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI KOJI SE ODNOSI NA PROLAZ PIJEŠKE I VOZILIMA PREKO PARCELA IZ UGOVORA U SLUCAJU DA SE NA POVLASNOM DOBRU BUDE GRADIO STAMBENI OBJEKAT VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA JE SAGLASAN DA POSTOJEĆI ILI BUDUĆI VLASNICI POVLASNOG DOBRA MOGU IZVRŠITI SANACIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI IZGRADITI NOVI OBJEKAT NA KAT. PAR. 477/2 KAO VLASNIKA POSLUŽNOG DOBRA U KORIST POVLASNOG DOBRA KAT. PAR. 505
505				2	Voćnjak 2. klase	16/04/2025 13:36	Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI KOJI SE ODNOSI NA PROLAZ PIJEŠKE I VOZILIMA PREKO PARCELA IZ UGOVORA U SLUCAJU DA SE NA POVLASNOM DOBRU BUDE GRADIO STAMBENI OBJEKAT VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA JE SAGLASAN DA POSTOJEĆI ILI BUDUĆI VLASNICI POVLASNOG DOBRA MOGU IZVRŠITI SANACIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI IZGRADITI NOVI OBJEKAT NA KAT. PAR. 477/2 KAO VLASNIKA POSLUŽNOG DOBRA U KORIST POVLASNOG DOBRA KAT. PAR. 505

Datum i vrijeme: 15.08.2025. 08:41:16

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
505		1		1	Porodična stambena zgrada	12/09/2022 11:38	Starateljstvo ZABILJEŽBA RJEŠENJA III CENTRA ZA SOCIJALNI RAD BANJA LUKA BR. 01-UP/1-60213-16/22 MB OD 02.06.2022. GOD. O STAVLJANJU POD STARATELJSTVO MIHOVIĆ ZDRAVKA A ZA STARAOCA SE POSTAVLJA PEJČINOVIĆ NATAŠA
505		1		2	Porodična stambena zgrada	16/04/2025 13:36	Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI KOJI SE ODNOSI NA PROLAZ PJEŠKE I VOZILIMA PREKO PARCELA IZ UGOVORA U SLUČAJU DA SE NA POVLASNOM DOBRU BUDE GRADIO STAMBENI OBJEKAT VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA JE SAGLASAN DA POSTOJEĆI ILI BUDUĆI VLASNICI POVLASNOG DOBRA MOGU IZVRŠITI SANACIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI IZGRADITI NOVI OBJEKAT NA KAT. PAR. 477/2 KAO VLASNIKA POSLUŽNOG DOBRA U KORIST POVLASNOG DOBRA KAT. PAR. 505

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

Ovlašćeno lice:

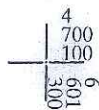
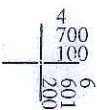
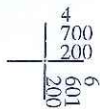
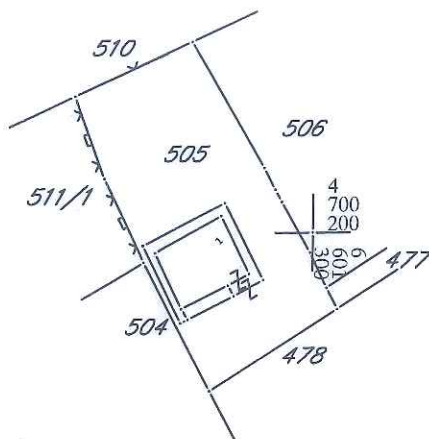
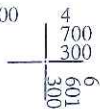
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/25-3690  
Datum: 15.08.2025.



Katastarska opština: DONJA GORICA  
Broj lista nepokretnosti: 761  
Broj plana: 10,42  
Parcela: 505

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

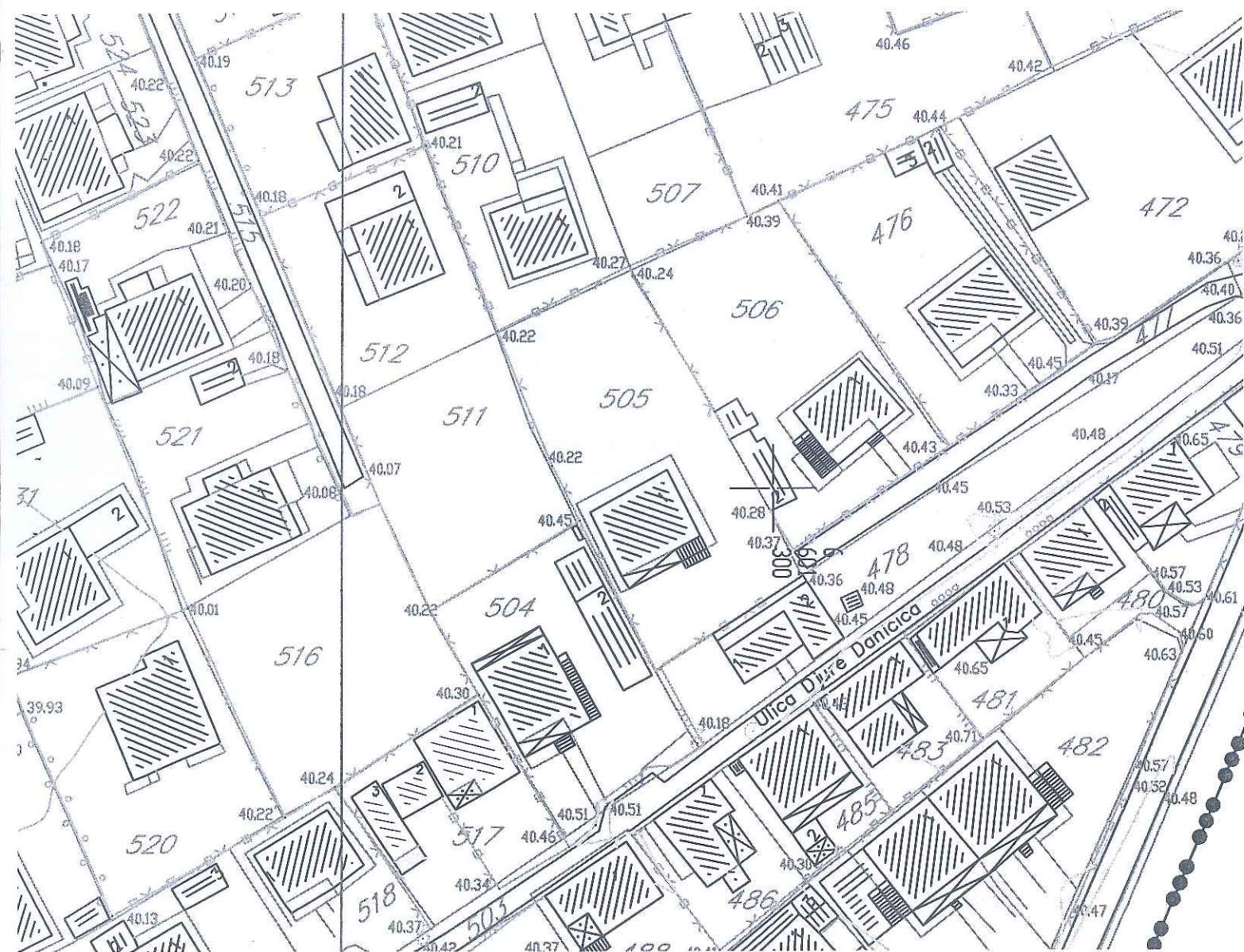
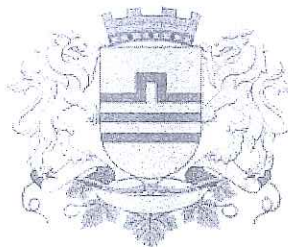


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Handwritten signature]*

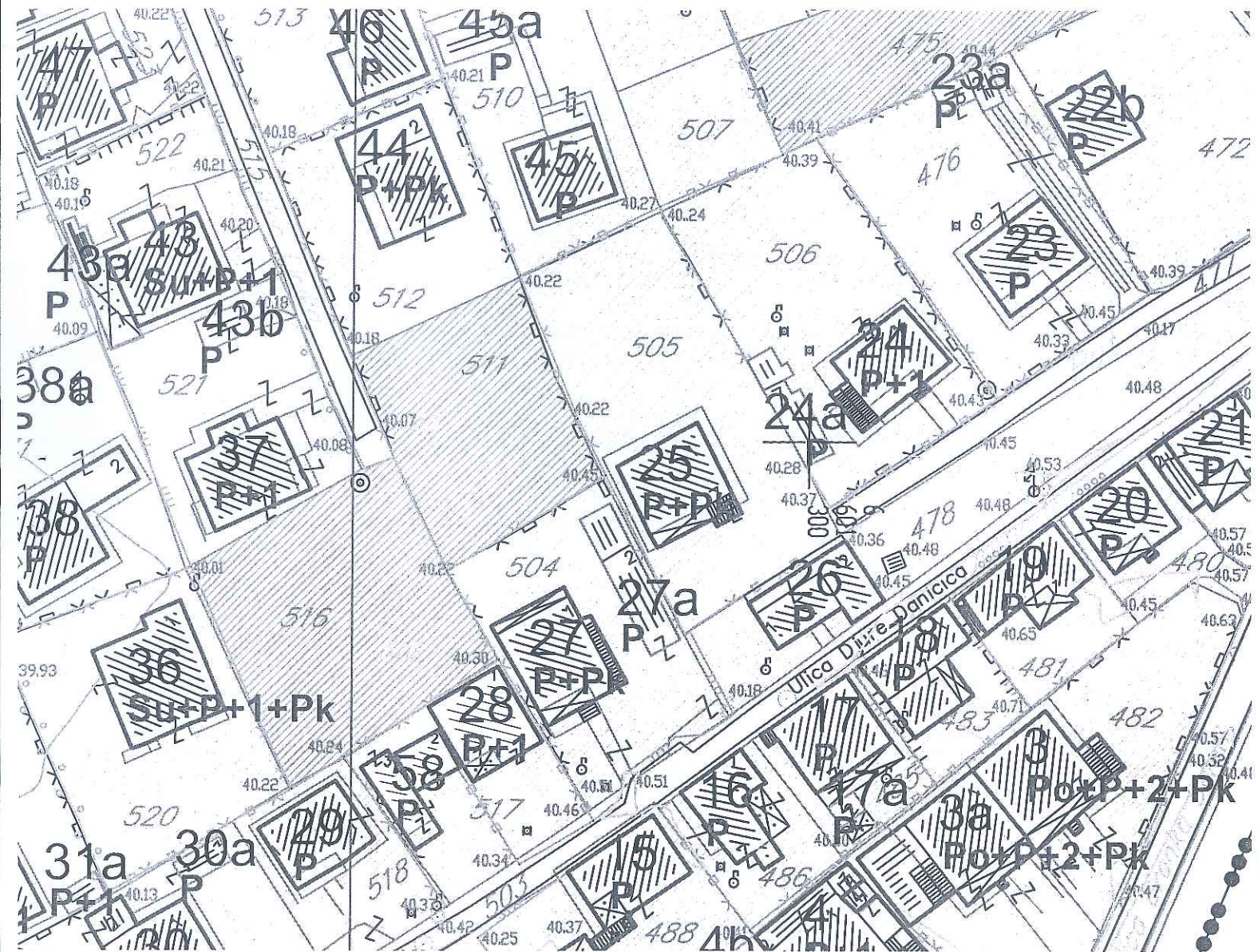
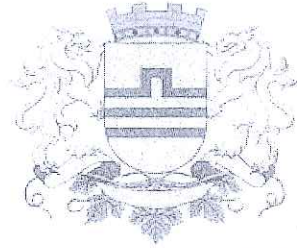




GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

01

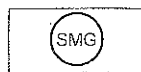
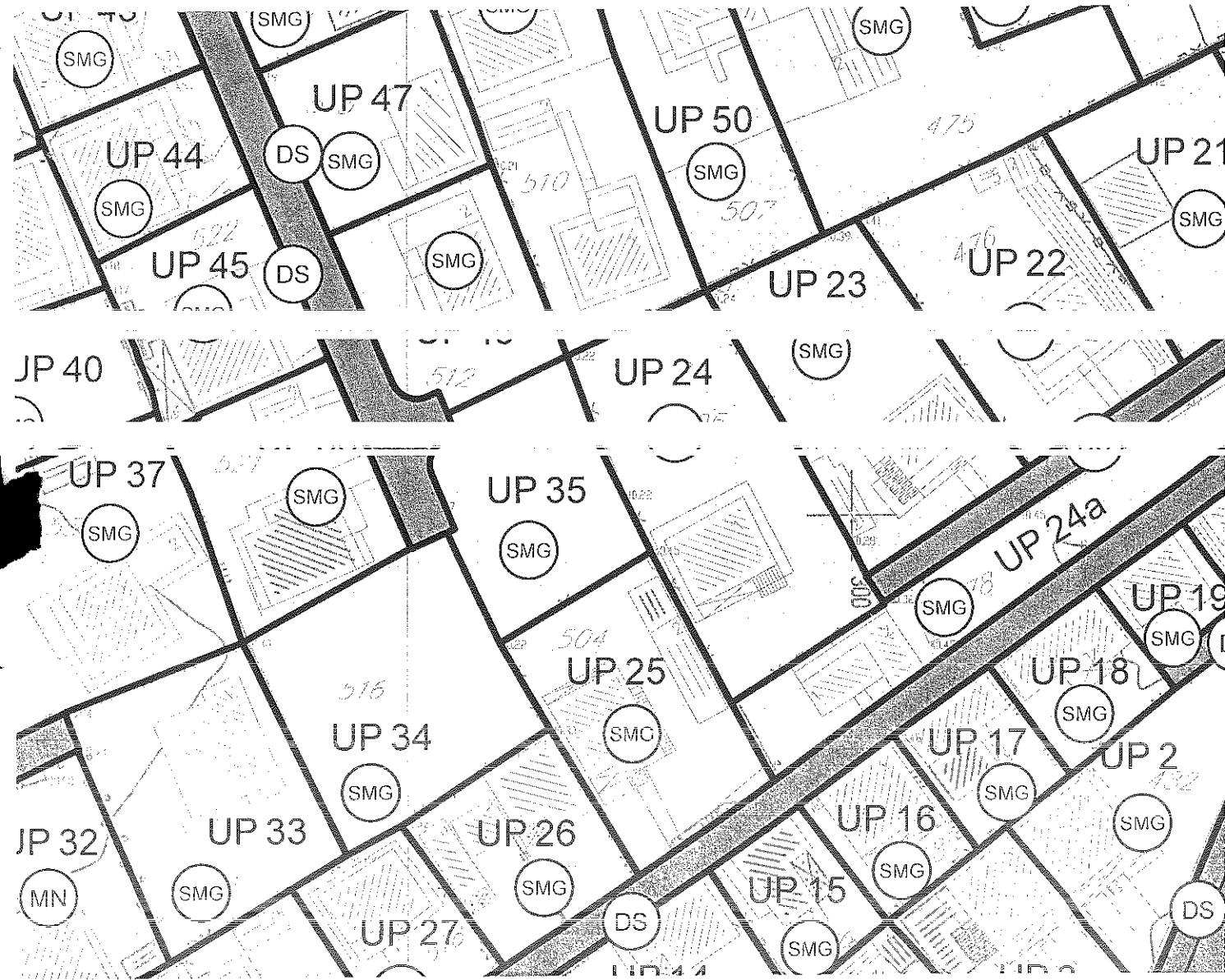
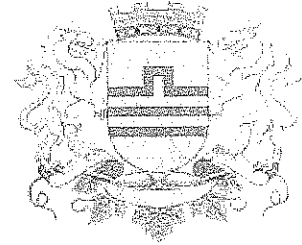


površina za stanovanje (166215,9m<sup>2</sup>)

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja – namjena površina

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

02

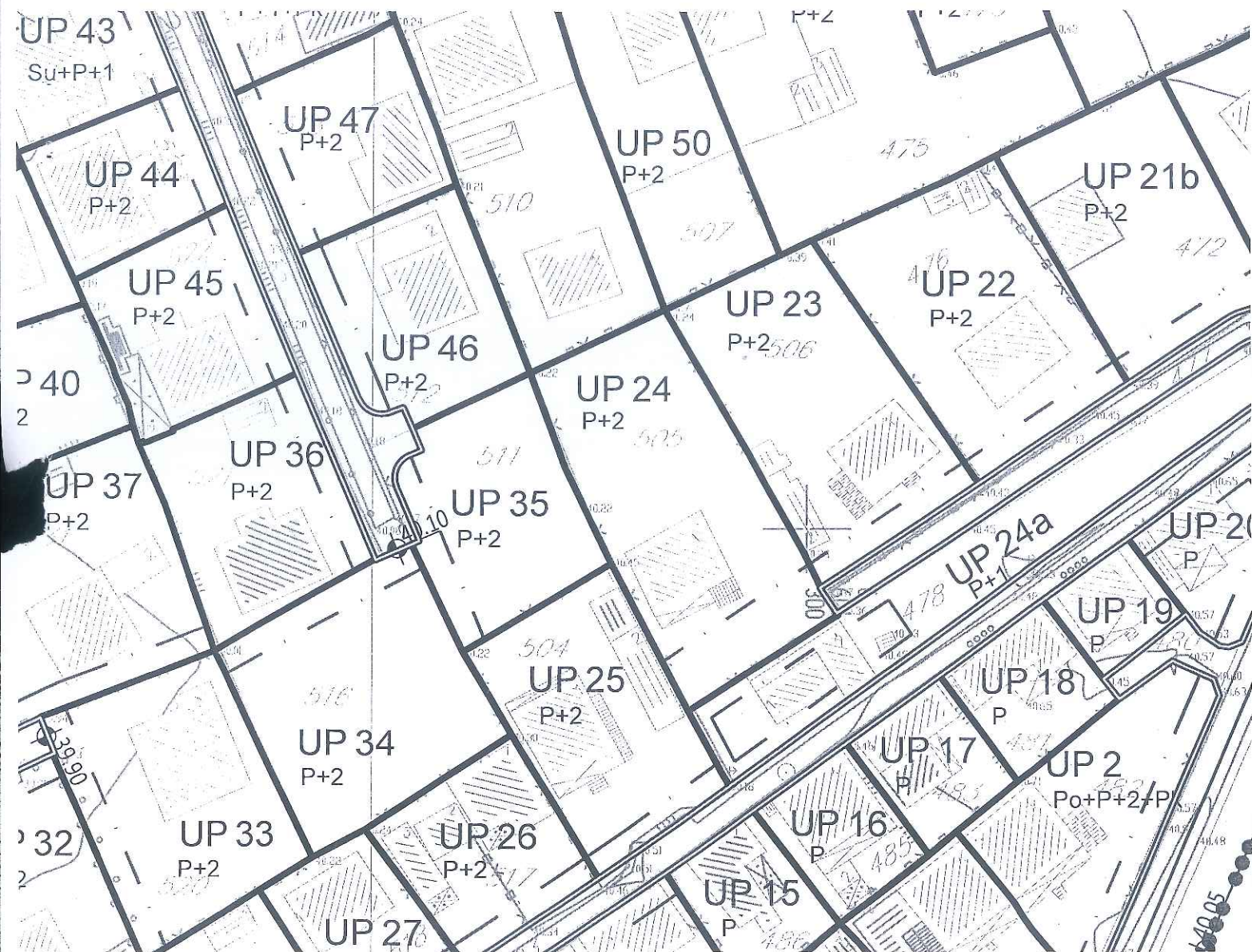
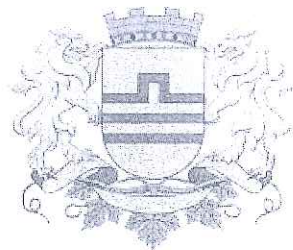


površine za stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

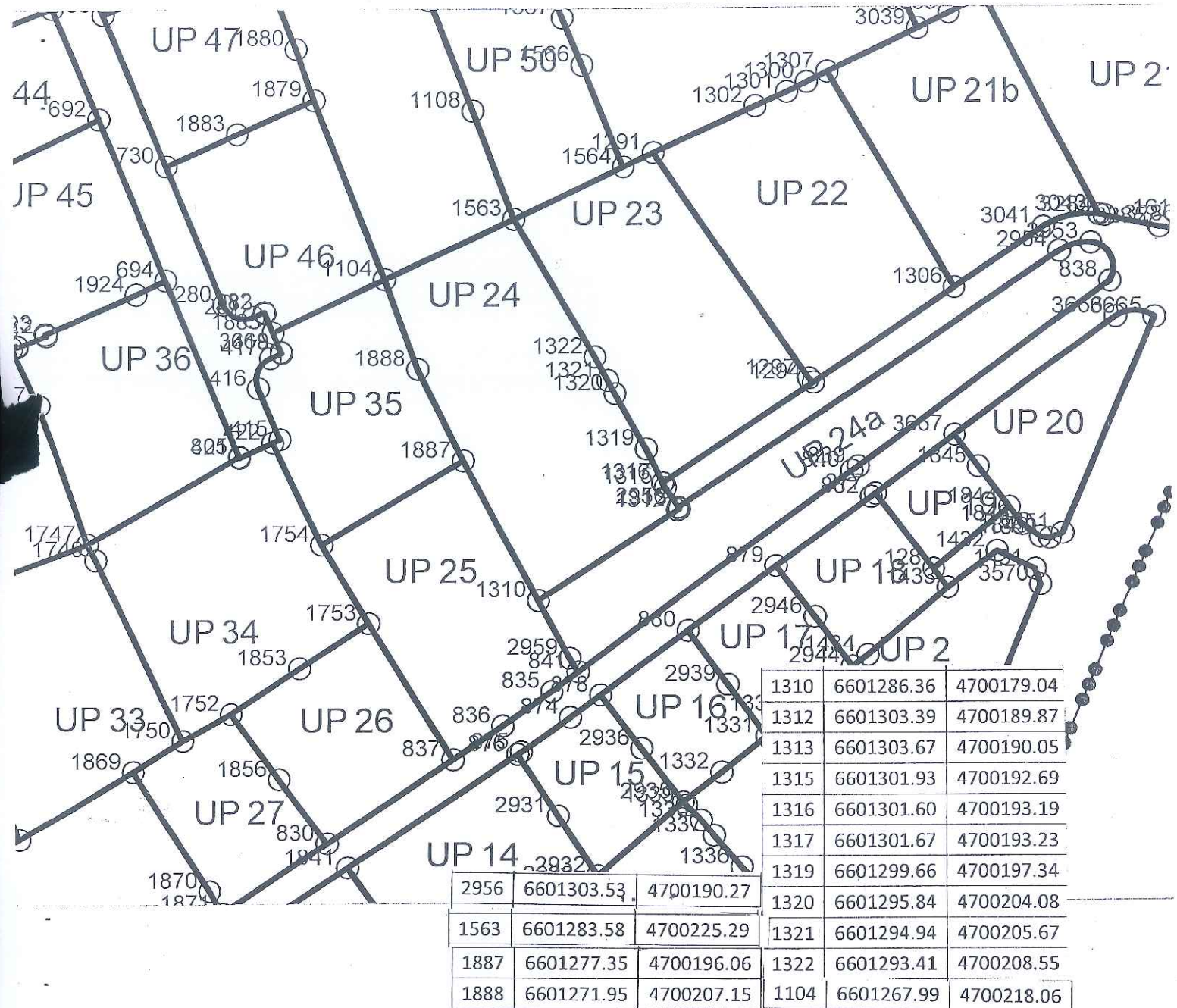
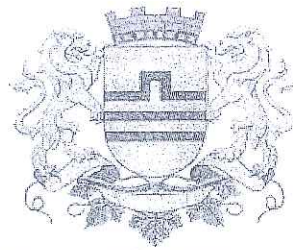
03



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

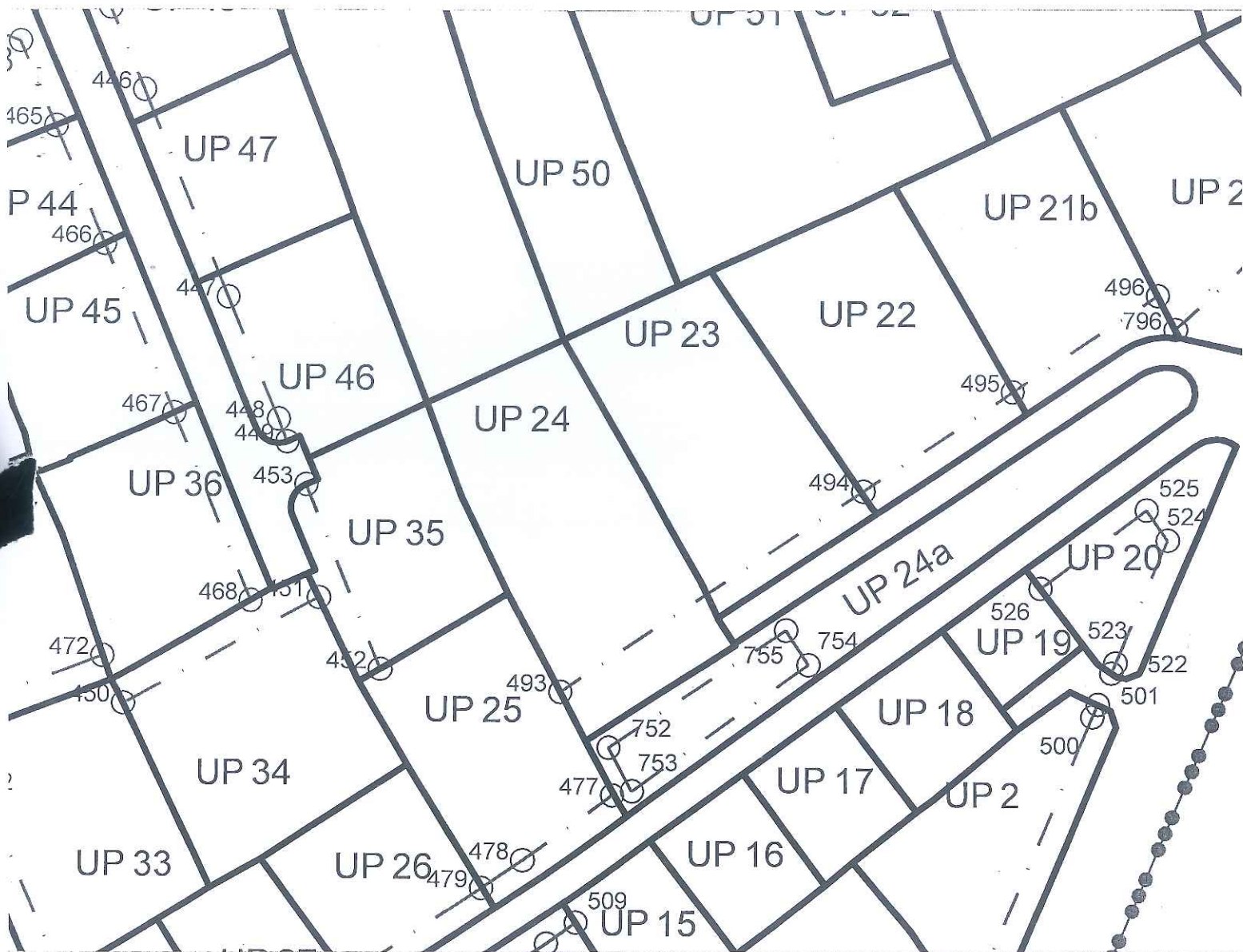
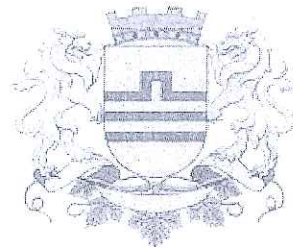
04



GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

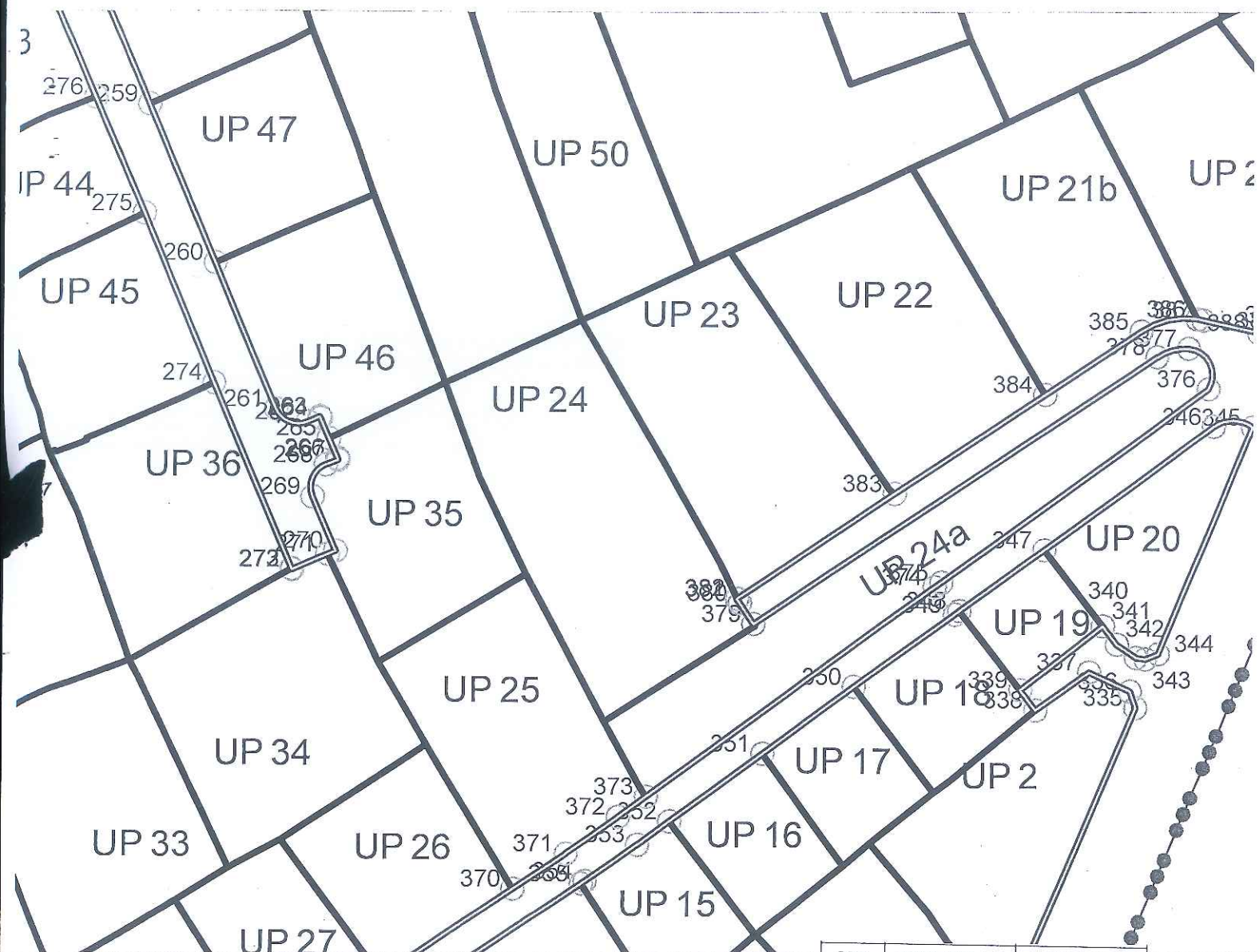
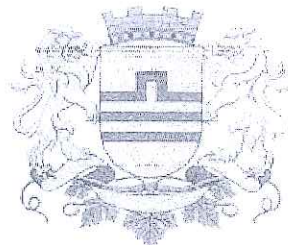
05

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 24



493	6601283.35	4700184.72
494	6601318.20	4700207.77

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka gradjevinskih linija	06
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici Za urbanističku parcelu 24	

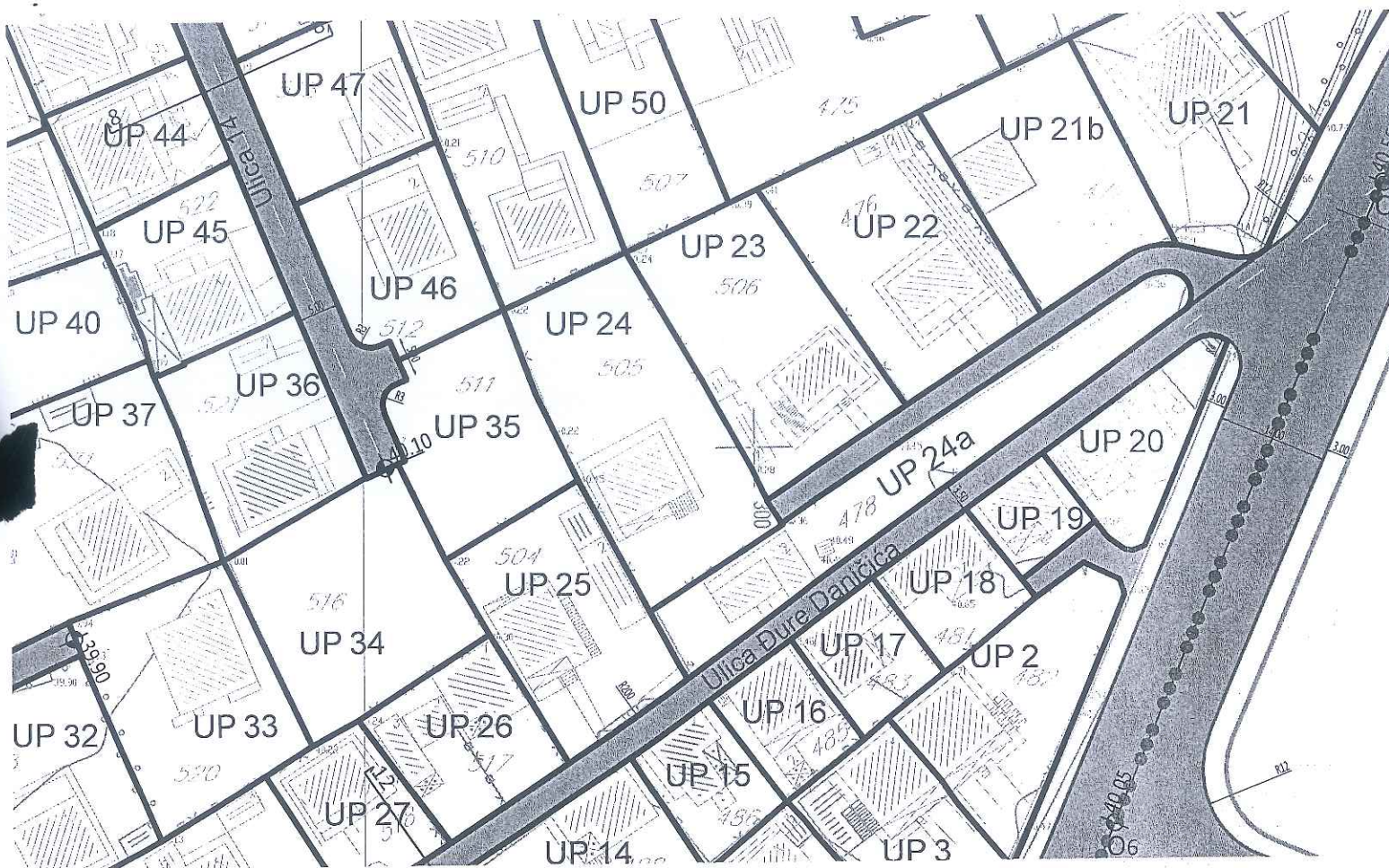
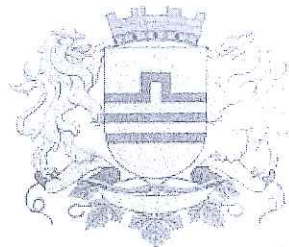


379	6601303.53	4700190.27
380	6601301.93	4700192.69
381	6601301.60	4700193.19
382	6601301.67	4700193.23

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 24

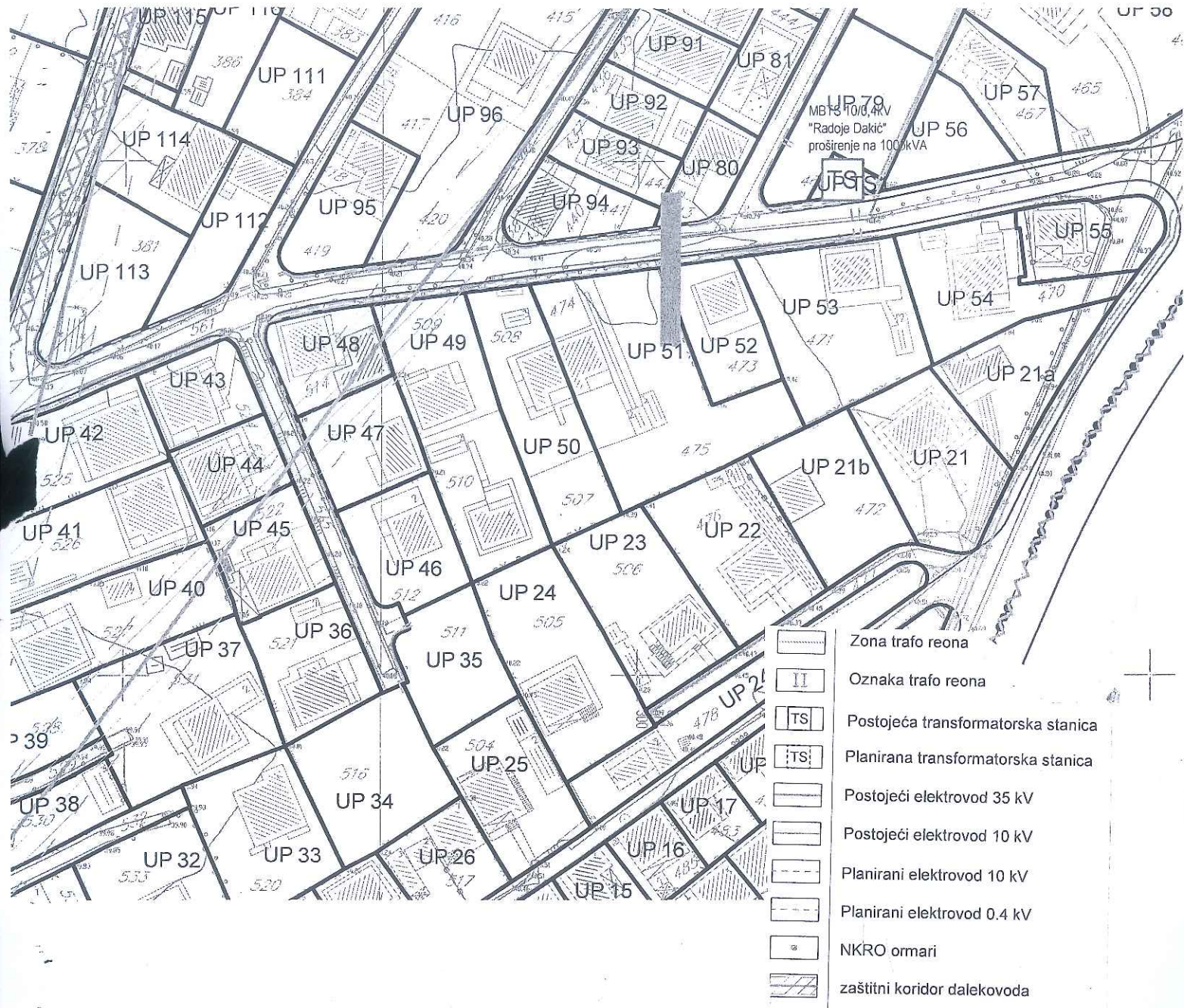
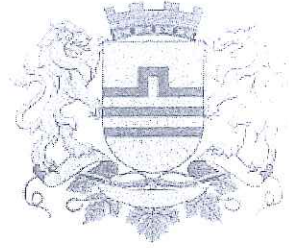
07



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

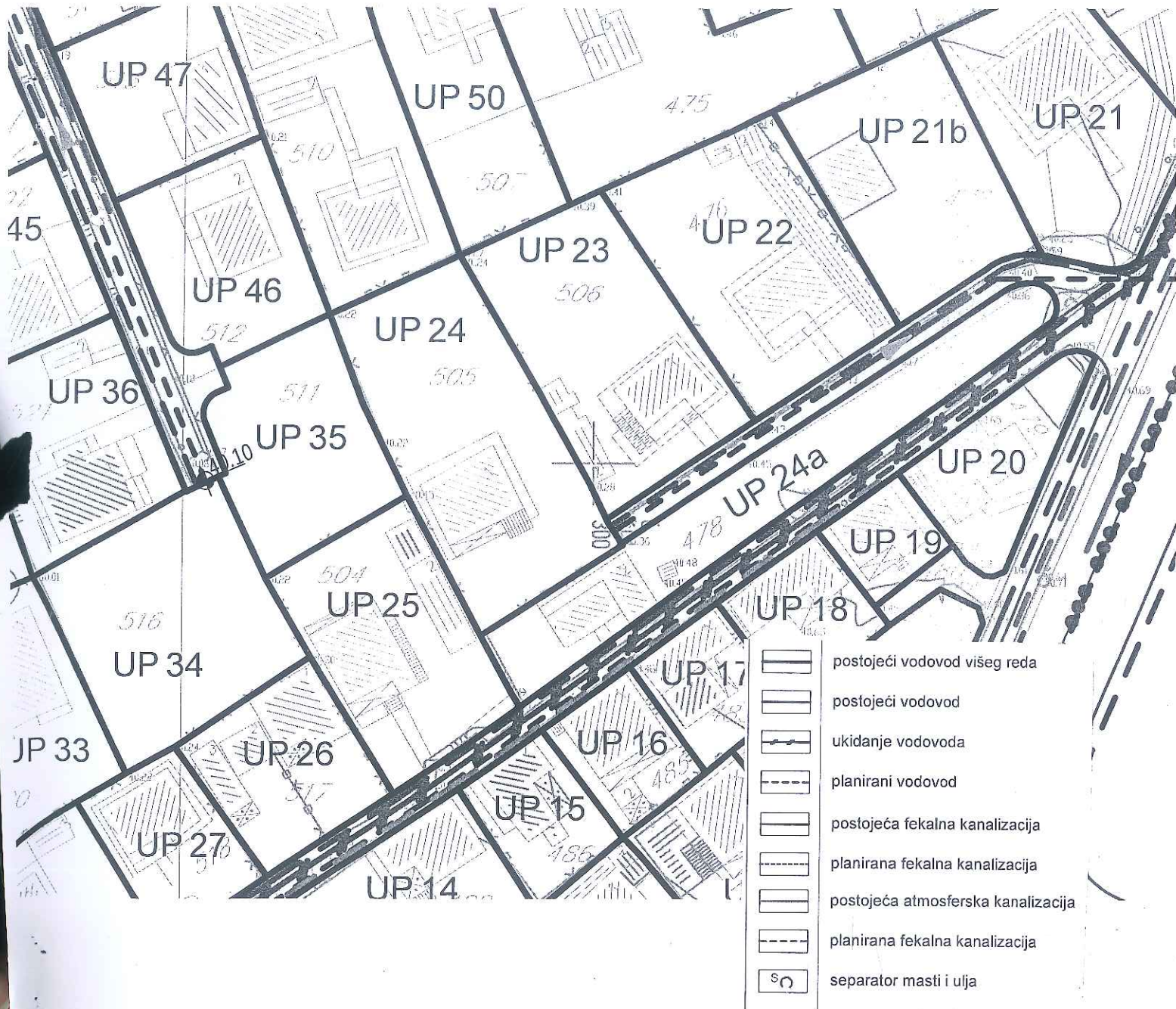
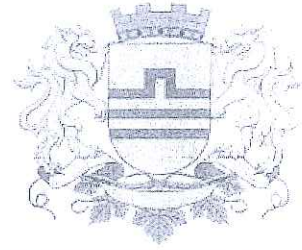
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

08



**GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture**

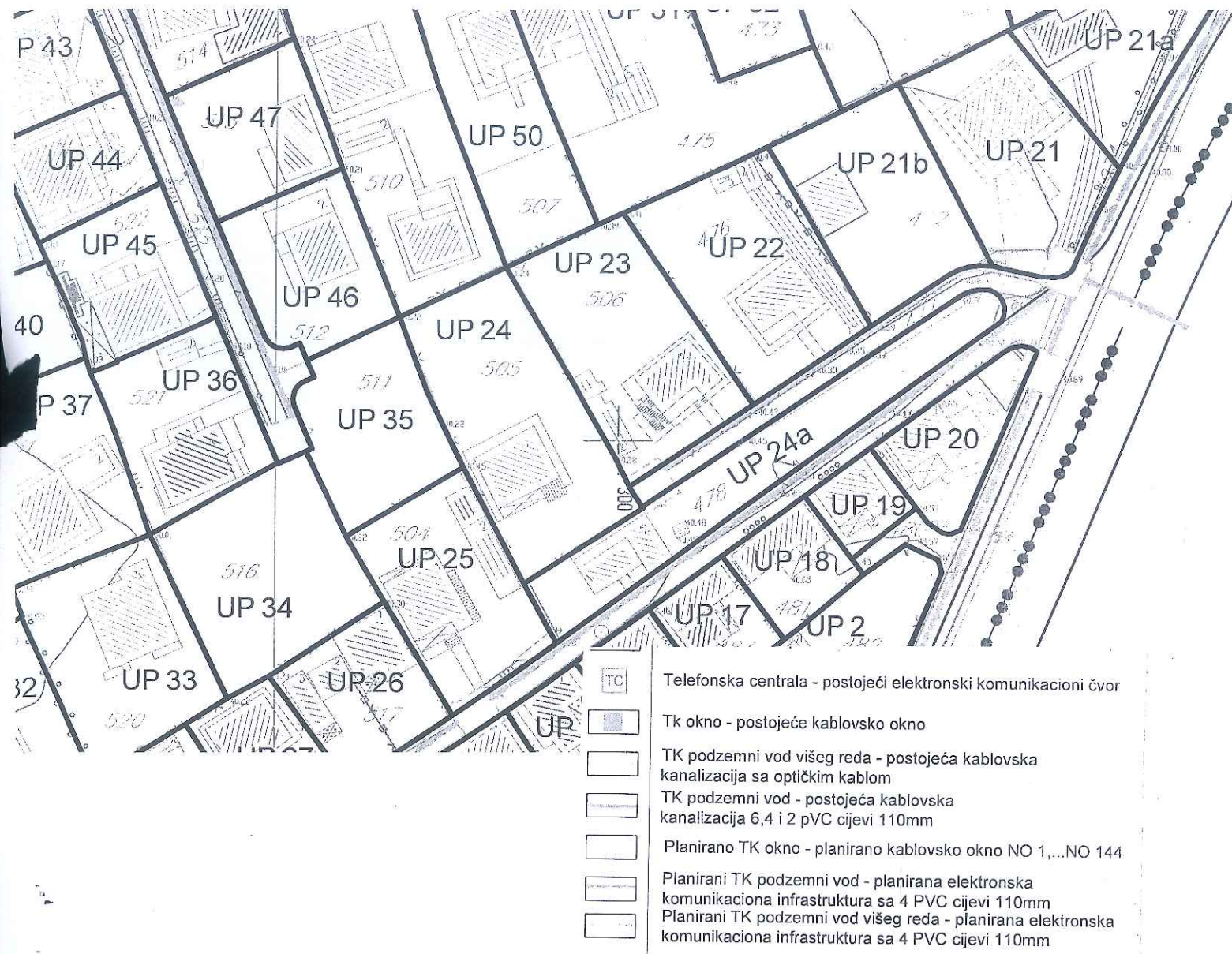
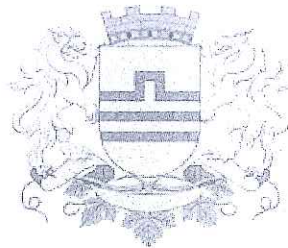
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 24



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

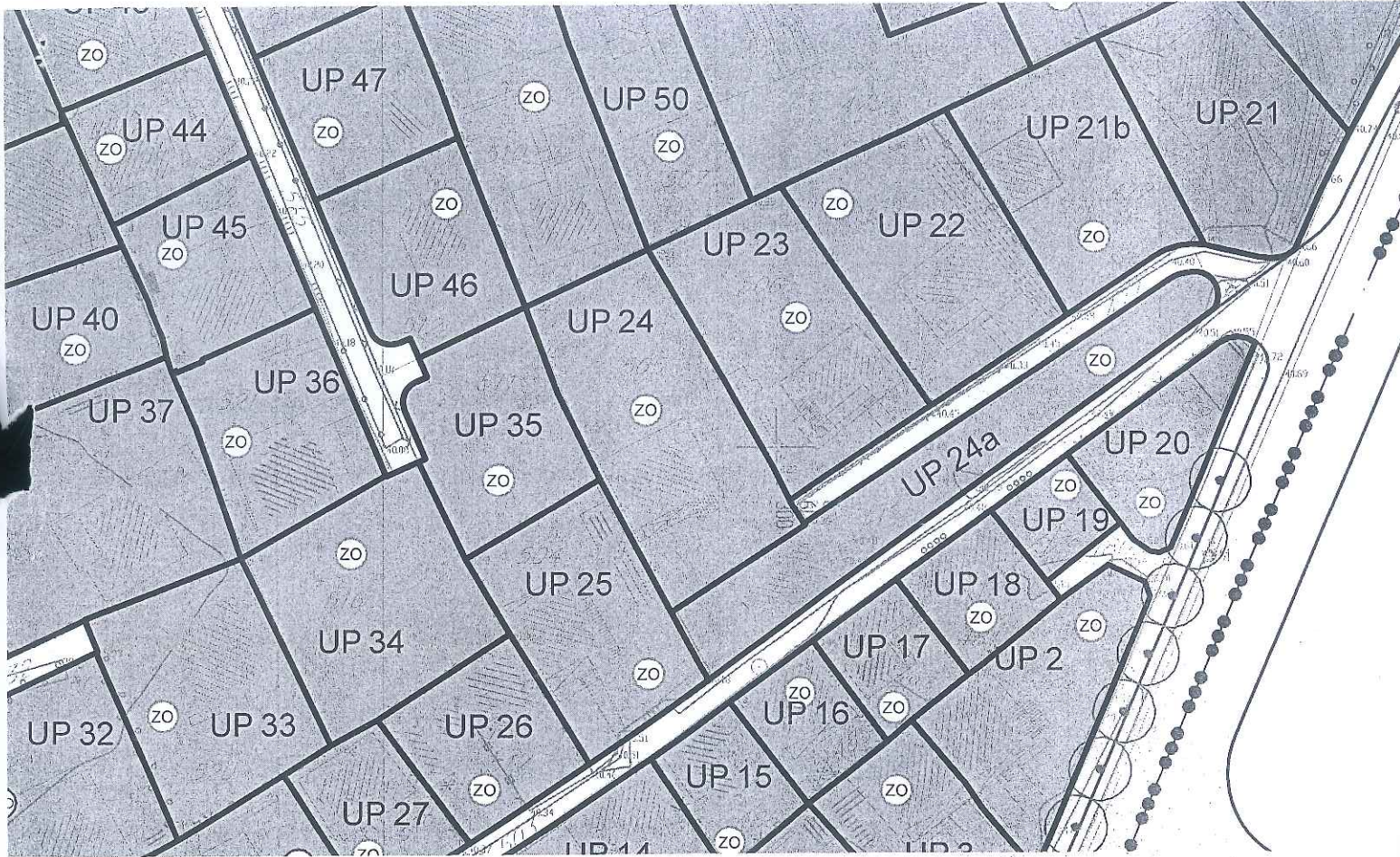
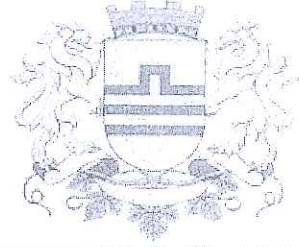
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

10



GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 24



zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2-zona A" u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

12



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,

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

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

E-mail: [kabinet@vikpg.me](mailto:kabinet@vikpg.me), [info@vikpg.me](mailto:info@vikpg.me)

Website: [www.vikpg.me](http://www.vikpg.me)

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CKB: 5 ~~UPI-02-041/25-10154/2-60~~

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

Broj: \_\_\_\_\_

Podgorica, 01. 10. 2025

170144, 3000-386/2025

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. 045/25), 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 D 08-332/25-1445 od 15.09.2025.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-10154/1 od 18.09.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 24, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 2, zona A" (katastarska parcela 505 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora Došen Marka (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-1445 od 15.09.2025.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 šaftova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šaftovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj parceli se nalazi porodična stambena zgrada površine 97m<sup>2</sup>. UTU-ima je na UP 24 planiran objekat spratnosti do P+2, površine prizemlja 327m<sup>2</sup>, maksimalne bruto građevinske površine do 500m<sup>2</sup>. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa 2 stambene jedinice i mogućnošću poslovanja.

Postojeći objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu i kod ovog društva je, na adresi Đura Daničića 15, registrovan vodomjer pod šifrom 304071000, broj vodomjera 02984243, marke "Insa" profila 13/3 na ime Mijović Dušana, te je isti potrebno preregistrovati na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja ga povezuje sa postojećim registrovanim potrošačem.

DUP-om je planirana izgradnja pristupne ulice južno od UP 24, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

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

Za privremeno priključenje premetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti njegova rekonstrukcija, ako za to bude uslova. Nakon izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na isti, a na osnovu zahtjeva investitora.

Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključci ne zadovoljavaju uslove koji će biti obrazloženi u nastavku, a odnose se na sljedeće:

- prečnik postojeće priključne cijevi ne zadovoljava potrebe planiranog objekta,
- postojeći priključak ide preko tuđih privatnih parcela odnosno ne ide javnom površinom,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara lokacijom u odnosu na mjesto priključenja,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara propisanim minimalnim dimenzijama,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih stambenih jedinica,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih poslovnih jedinica i td.

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

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

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

Vodoinstalaterske radove na izradi ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U

slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu.

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor (vlasnik) ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krovova objekata, kao i cijele lokacije objekata. 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, nego prvo u retenzioni bazen, koji se prelijeva 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.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,  
24.09.2025. godine

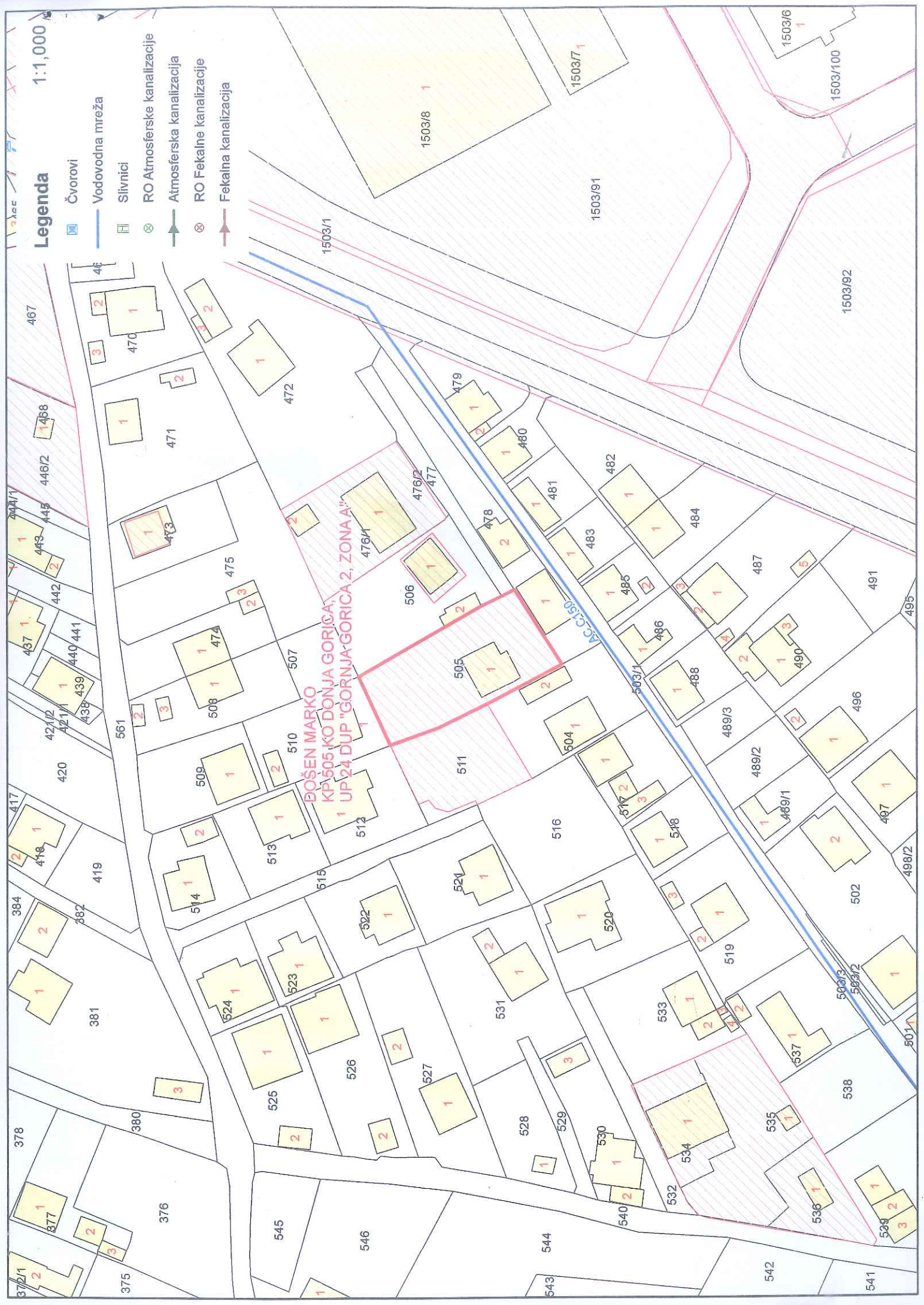
Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



1:1,000

Legenda

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





## B. PROJEKTI ZADATAK

Email: [studio@orarch.me](mailto:studio@orarch.me)

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,  
81000, Podgorica

## PROJEKTNI ZADATAK

uz idejno rješenje za rekonstrukciju individualnog stambenog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čine kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica.

**Investitor: Marko Došen**

Izraditi idejno rješenje za rekonstrukciju individualnog stambenog objekta, spratnosti P+1, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čine kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica.

Ukupna površina UP je 817m<sup>2</sup>. Potrebno je planirati objekat bruto građevinske površine cca300m<sup>2</sup>.

Objekat se dijelom poklapa sa gabaritom postojećeg objekta koji se dijelimično uklanja. Stambeni objekat treba projektovati kao objekat spratnosti P+1, sa kosim viševodnim krovom. Objekat treba da ima otvorenu terasu koju treba planirati uz dnevnu zonu, predvidjeti natkriven glavni ulaz u objekat.

Lokaciji se pristupa sa sjeveroistočne strane placu, predvidjeti kolski i pješački ulaz na plac.

Objekat je potrebno izdići od kote terena. Ulaz planirati na sredini objekta, sa jasnom podijelom dnevne i noćne zone po etaži, na prizemlju osim dnevne zone predvidjeti garažu za 2PM sa pratećim potrebnim tehničkim prostorijama i izdvojenu spavaću sobu sa kupatilom.

Dnevnu zonu planirati tako da ima izlaz u dvorište preko terase. Ovaj prostor planirati kao prirodno funkcionalno proširenje dnevne zone, koja će omogućiti ugodan boravak na terasi tokom većeg dijela godine.

Planirati dnevnu zonu koja sa dnevnim boravkom, trpezarijom i kuhinjom čini jedinstvenu cijelinu.

Noćnu zonu planirati na spratu, i to dvije sobe sa zajedničkim kupatilom, i jednom master sobom koja ima posebno kupatilo i garderober. Gornja etaža sa donjom povezana stepeništem, zone po funkciji odvojene po etažama. Po mogućnosti obezbijediti najoptimalniju orijentaciju svim sobama i adekvatno osunčanje.

Objekat je potrebno uklopiti u postojeću lokaciju i obezbijediti maksimalnu privatnost u odnosu na susjede.

Predvidjeti parkiranje u garaži za 2PM, pri tome omogućiti parkiranje ispred garaže, garaža treba da bude povezana toplom vezom sa objektom.

Matarijalizaciju objekta pojednostaviti, predvidjeti upotrebu kvalitetnih materijala. Spoljašnju obradu objekta predvidjeti u kombinaciji kamene obloge i demit fasade.

Definisati upotrebu kvalitetnih materijala u dogovoru između investitora i firme koja će raditi objekat, a koji odgovaraju zahtjevima standardima i uslovima mirklokacije gdje je planiran objekat.

Podgorica, januar 2026.godine

za Investitora





## C. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Email: [studio@orarch.me](mailto:studio@orarch.me)

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,  
81000, Podgorica

## TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rješenje **Individualnog stambenog objekta (SMG)** na urbanističkoj parceli UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica.

### 1. OPŠTI PODACI

Idejno rješenje se radi na osnovu sljedeće dokumentacije:

- Urbanističko tehnički uslovi br. D 08-332/25-1445 od 15.09.2025. godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora I održivi razvoj;
- Zakon o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“ br. 27-1/24-3/17 od 28.02.2025. godine);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015);
- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj27-1/24-2/10 od 28.02.2025.godine);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ broj 066/23 od 30.06.2023. godine);
- MEST EN 15221-6:2014;
- Geodetska podloga;
- Projektni zadatak Investitora.

U toku izrade Idejnog rješenja, izvršen je uvid u urbanističko tehničke uslove br. **D 08-332/25-1445 od 15.09.2025.** godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora I održivi razvoj. U skladu sa UTU-ima, a prema projektnom zadatku na predmetnoj lokaciji je projektovan rušenje postojećeg stambenog individualni objekat (površina postojećeg objekta prema LN 97m2, spratnosti P+Pk).

Nakon obilaska lokacije i uvida u stanje postojećeg objekta, njegov položaj i uslove za boravak, konstatovano je da objekat ne ispunjava minimalne uslove za stanovanje. Objekat je smješten na udaljenosti manjoj od propisane u odnosu na susjedni objekat, dok se kota prizemlja nalazi na svega cca20 cm iznad kote terena, kota objekta je niža od kote saobraćajnice pristupne.

Uočena je izražena pojava vlage u prizemlju, usljed kapilarnog prodora kroz perimetralne zidove,

što je posljedica neadekvatnog izvođenja i nedostatka hidroizolacije u kontaktu sa terenom. Takođe, evidentirana je pojava vlage u potkrovlju, uzrokovana neadekvatno izvedenom izolacijom krovnog pokrivača.

Spratna visina objekta je nedovoljna, naročito u zoni potkrovlja (cca 220 cm), dok pojedini prostori ne ispunjavaju uslove osunčanosti i funkcionalnosti za savremeno stanovanje.

Dotrajalost objekta, zastarijele instalacije i funkcionalni nedostaci predstavljaju ključne razloge za pristupanje totalnoj rekonstrukciji, odnosno rušenju postojećeg i izgradnji novog individualnog stambenog objekta, što je omogućeno važećim urbanističko-tehničkim uslovima (str. 2).

Lokacija se poklapa sa granicama katastarske parcele br 505 KO Gornja Gorica. Predmetna urbanistička parcela je približno pravougaonog oblika, površine od 816 m<sup>2</sup>. Lokaciji se pristupa sa krajnje sjeveroistočne strane lokalnom pristupnom saobraćajnicom. Na lokaciji je planirana totalna rekonstrukciju postojećeg objekta tj. izgradnja novog individualnog stambenog objekta.

#### UP lokacije dozvoljeni parametri

Namjena	Broj kat.parc.	Površina UP m <sup>2</sup>	Zauzetost m <sup>2</sup> (UTU) / 0.40	Bruto m <sup>2</sup> (UTU) / 0.61	Max spratnost
Individualno stanovanje (SMG)	505	816	327	500.0	(P+2)

Tabela : UP lokacije i dozvoljeni parametri

## 2. ZADATI I OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

### Zadati urbanistički parametri UTU br. D 08-332/25-1445 od 15.09.2025.godine

LOKACIJA	na urbanističkoj parceli UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A
Katastarske parcele / lokacija za gradnju	kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Namjena	Namjena objekta je stanovanje male gustine.
Površina lokacije	816 m <sup>2</sup>
Površina lokacije za građenje	327.0 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.40
Maksimalna BGP	500 m <sup>2</sup>
Indeks izgrađenosti	0.61

<b>Dozvoljena spratnost</b>	P+2 uz mogućnost izgradnja podzemne garaže max površine do 80% parcele.
<b>Krov</b>	Krovove raditi kose, dvovodne iii visevodne
<b>Normativ za parkiranje (stanovanje)</b>	15PM /1000m2
<b>Građevinska linija</b>	Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je data grafičkim prilogom na 3,0m, odnosno 6m od granice parcele Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.
<b>Mogućnost odstupanja od građevinske linije</b>	Može biti i na manjem odstojanju od 2m uz prethodnu saglasnost susjeda
<b>Stepen ozelenjenosti</b>	Minimum 30% na nivou UP (244.8m2)

*Tabela 1 – Zadati urbanistički parametri za UTU br. D 08-332/25-1445 od 15.09.2025.godine*

<b>OSTVARENI urbanistički parametri</b>	
<b>LOKACIJA</b>	na urbanističkoj parceli UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A
<b>Katastarske parcele / lokacija za gradnju</b>	kat. parcela br. 505, KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
<b>Namjena</b>	Individualno stanovanje (Stanovanje male gustine)
<b>Površina lokacije</b>	816.00 m2
<b>Površina lokacije za građenje</b>	155.00 m2
<b>Ostvarena zauzetost</b>	191.30 m <sup>2</sup>
<b>Ostvarena izgrađenost</b>	296.6 m <sup>2</sup>
<b>Ostvarena spratnost</b>	P+1
<b>Krov</b>	Kosi viševodni krov 23°
<b>Normativ za parkiranje (stanovanje)</b>	2 PM u garaži
<b>Površine koje ne ulaze u obračun BGP-a</b>	Nisu planirane podrumске i suterenske etaze namjene za garažiranje, niti servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehničke sisteme objekta.
<b>Stepen ozelenjenosti</b>	455m2/816 m2

*Tabela 5– Kumulativni ostvareni urbanistički parametri*

### Urbanistički parametri

Objekat	Broj stambenih jedinica	Zauzetost m <sup>2</sup> (UTU)	Bruto m <sup>2</sup> (UTU)	Bruto m <sup>2</sup> (MEST)	Neto m <sup>2</sup>
OBJEKAT	1	191.3	296.6	296.6	255.3
	<b>1</b>	<b>191.3</b>	<b>296.6</b>	<b>296.6</b>	<b>255.3</b>

Tabela 6 – Ostvareni osnovni urbanistički parametri u objektu

### 3. LOKACIJA – POVEZANOST I OSVRT NA POSTOJEĆE STANJE



Ilustracija 1: Orto-foto prikaz šire lokacije

Predmetnu lokaciju čini urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica.

Lokacija ima pristup preko lokalne pristupne saobraćajnice sa krajnje sjeveroistočne strane.

Ukupna površina lokacije za gradnju iznosi 816.00 m<sup>2</sup>. Susjedne parcele su izgrađene.

Na lokacija je se nalazi postojeći stambeni objekat (P+Pk), zatečena postojeća ograda prema komšijama, koja se ne poklapa sa urbanističkom tj katastarskom parcelom, I objekat pomoćni na susjednoj parceli koji svojim gabaritom dijelimično ulazi u površinu UP24. Na lokaciji postoji nekoliko postojećih stabala.

Teren je dominantno ravan sa neznatnim nagibom prema sjeverozapadu tj. prema unutrašnjosti placa od lokalne saobraćajnici sa koje se pristupa lokaciji. Potrebno je previdjeti nasipanje terena u cilju kvalitetne drenaže lokacije I izbjegavanja plavnjenja na samoj lokaciji objekta.

#### **4. SITUACIJA**

Projekat predstavlja individualni stambeni montažni objekat spratnosti P+1. Ukupne BGP od 296.6m<sup>2</sup>. Objekat je podignut od kote tla za 50cm. Na lokaciji u dvorištu objekta je planirana uređena zelena površina, sa planiranim prostorom za boravak na otvorenom.

Urbanistički parametri za izgradnju definisani su u Urbanističko-tehničkim uslovima, dok je građevinska linija određena grafičkim priložima u Planu. Građevinska linija je udaljena 3.0 metra od granice parcele prema saobraćajnici, odnosno 6m u odnosu na granicu parvele a prema susjedim iznosi minimalnih 2m.

**Urbanističko-tehnički uslovi omogućavaju bližu izgradnju objekta, uz priložene saglasnosti koje čine dio opšte dokumentacije.**

Streha objekat je projektovan na nešto manje od 2m od granice susjedne parcele. Sami objekat je postavljen na 2.6m.

Predviđen je kolski ulaz u dvorište direktno sa pristupne saobraćajnice, gdje je planiran popločani plato za 2 PM na otvorenom I parkiranje u sklopu garaže, koja čini dio objekta sa 2PM. Što zadovoljava potrebe ovog objekta.

Zamisao ovog stambenog individualnog objekta se zasniva na jednostavnom arhitektonskom oblikovanju uobičajene arhitektonske forme jednostavne strukture. Ideja je izrada objekta, koji je prilagođen savremenim potrebama I ispunjava zahtjeve korisnika.

Korišćenjem svedene forme i pažljivo osmišljene fasade, ostvarena je harmonična veza između arhitekture i budućeg urbanog konteksta naselja u ovom dijelu grada, čime se stvara skladan, funkcionalan i estetski privlačan stambeni ambijent.

Analizom lokacije i ispunjavajući zahtjev od min 40% zelenih površina, pozicioniran je objekat tako da koristi maksimalni potencijal lokacije, tako da odgovara potrebama korisnika uz poštovanje svih datih ograničenja prema UTU.

## **KONCEPT PROJEKTOVANOG RJEŠENJA**

Imajući u vidu teren na kom je planiran objekat, orijentaciju lokacije, vizure, planirane pozicije objekata u neposrednom okruženju i zadovoljenje funkcionalnih potreba budućih korisnika, urađena je analiza forme gabarita na predmetnoj parceli. Rezultat tih analiza je kuća kompaktne forme, spratnosti P+1, koja je nastala kao odgovor na prethodno definisane zahtjeve investitora po pitanju funkcionalnih zona u objektu. Objekat je organizovan u dva nivoa, sa jasno izdvojenom funkcionalnom dnevnom i noćnom zonom po etažama.

Objekat čini individualnu jedinicu koja je po strukturi četvorosobni stan.

Objekat se izdiže iznad kote postojećeg terena za +0.50.

Kao dio objekta planirana je i garaža sa tehničkim prostorom planiranim za 2PM, koja je u nivou sa saobraćajnicom. Osim parkiranja u garaži data je mogućnost parkiranja ispred objekta za 2PM. Ulaz je uzdignut, natkriven i planiran po sredini objekta. Garaža ima toplu vezu sa objektom i to preko ulaznog hodnika i kuhinje. Uz ulaz je predviđen hodnik sa garderoberom i izdvojenom spavaćom sobom i kupatilom. Naspram ulaznih vrata planiran je ulaz u dnevnu zonu, koju čine prostrani dnevni boravak u duploj visini i kuhinja sa trpezarijom. Ovaj prostor iako po visini drugačiji čini jedinstvenu cijenlinu. Dnevna zona planirana je sa dvostranom orijentacijom (SZ-SI) -što omogućava kvalitetno prirodno provjetravanje prostora po potrebi.

Planiran je izlaz na otvorenu terasu prema dvorištu iza objekta. Terasa čini ekstenziju dnevne sobe. Ovaj prostor uživa veću privatnost i omogućava laku komunikaciju sa dvorištem, kao i jednostavan pristup iz kuhinje. Uz dnevnu zonu planiran je i gostinjski toalet.

Nivo prizemlja i dnevna zona su povezani ednokrakim stepeništem sa noćnom zonom koja je planirana na I spratu.

U noćnoj zoni planirane su tri spavaće sobe. Sve prostorije su prozračane i prirodno osvijetljene. Uz hodnik planirano je pristup zajedničkom kupatilu za dvije sobe i vešeraju. Uz ove dvije sobe planirana je i master soba sa zasebnim kupatiliom i garderoberom. Na spratu je planirana galerija koja je vizuelno povezana sa prizemljem i terasom uz dvije spavaće sobe.

Odavde se može pristupiti tavanskom prostoru, koji služi za potrebe održavanja krova i/ili odlaganje.

Horizontalni gabarit objekta koristi površinu pod objektom od 191.3m<sup>2</sup>, pa je oko polovina površine opredijeljeno kao slobodna uređena površina koja obezbjeđuje veći komfor korisnika. Slobodne popločane površine su obrađene u kamenu, dok će zelene površine biti oplemenjene sađenjem

autohtonih vrsta biljaka koje su rezistentne na lokalne uslove i čine više od zadatih 30% ukupne površine.

Objekat individualnog stanovanja, planiran je u predviđenim u gabaritima zone za gradnju, spratnosti P+1, bruto građevinske površine (BGP) od 296,6m<sup>2</sup>. Indeks zauzetosti objekta 0.23 (max0.4), tj izgrađenosti 0.36 (max0.61), što ispunjava parametre date UT uslovima br. D 08-332/25-1445 od 15.09.2025.godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora I održivi razvoj.

Objekat je postavljen bliže ulici i sa orijetacijom Jugoistok-sjeverozapad, kako bi se nesmetano uklopio parking prostor i prostor planiran za boravak na otvorenom, kao i veća otvorenost dnevne zone ka dvorištu.

### **MATERIJALIZACIJA FASADE:**

U skladu sa arhitektonskim konceptom, primijenjeni su sljedeći fasadi materijali:

- Demit fasada sa završnim slojem u silikonskom malteru, tehnika Bavalit (zaribani malter) dominantno u boji tipa RAL 9010 – cream ili;
- Kamena obloga na nivou prizemlja, svijetli prirodni kamen obrada bunja
- Kao zaštitu od sunca planirane su roletne i unutrašnji elementi zaštite od sunca.
- Fasadna bravarija je aluminijska u antracit boji (RAL 7016 ili slično);
- Krov je kosi viševodni prekriveni falcovanim crijepom, u antracit boji (RAL 7016 ili slično), nagiba 23°;
- Dekorativna fasadna WPC obloga ili slično koja imitira drvo, i otporna je na spoljašnje uticaje, planirana je kao opšiv strehe sa donje strane, kao i plafon iznad terase na nivou prizemlja
- Dekorativni kulir u svijetlim sivim tonovima na postamentu objekta, koji prati dio popločanja trotoara uz objekat i ton kamena.
- Keramičke pločice svijetlog tonaliteta, sa završnom obradom u imitaciji prirodnog kamena, postavljene u pravilnom rasteru na stepeništima, terasama i ulaznom platou.

Materijalizacija: Predviđena je kombinacija svijetlog prirodnog kamena, kojim se akcentuje prizemlje kao postament objekta, i svijetlo malterisane fasade, uz dodatak elemenata drvene obloge na donjoj strani strehe, čime se postiže izraz usklađen sa klasičnom estetikom urbanih naselja.





*Ilustracija 5: Fasadni materijali*

#### Prozori i otvori:

Prozori od aluminijumskih profila sa prekinutim termičkim mostom, koji su dimenzionisani prema projektu tipa Schuco ili sličnog kvaliteta.

Otvori su zastakljeni sa dvoslojnim staklom u termopanu 30 mm i to: 4 mm Float+22 mm air +4 mm Low-e.

Otvaranje pozicija se obezbeđuje sa podizno-kliznim okovima proizvođača "ROTO"- Njemačka.

Al-profilu su obrađeni elektrostatičkim nanošenjem pulver praha u tonu prema izboru Investitora, a prema RAL karti (RAL 7016 mat). Dihtunzi su EPDM kvaliteta u crnoj boji.

Pozicija je opremljena aluminijumskom roletnom sa unutrašnjom kutijom u koju se namotava zastor od lamela, na kraju zastora je završna lamela sa dihtungom. Vođice su aluminijumske, sa reducirom. Svi elementi roletne se plastificiraju u boji RAL 7016 mat.

Između štoka bravarije i vođice roletne je predviđen rolo komarnik aluminijumskih profila: kutija poprečnog presjeka 50 x 50 mm i vođice. Ispuna je mrežica za zaštitu od insekata. Pokreće se ručno, na potez - vertikalno. Plastifikacija profila je u boji RAL 7016 mat.

Ulazna vrata sa dosvijetlom Štok vrata je od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Krilo je sa čeličnom potkonstrukcijom preko koje se učvršćuju vertikalne talpe od masiva ariša. Krilo je debljine 68mm. Bočni fixni dio je sa dvoslojnim termopaketom debljine 24 mm: 3.3.1 mm panplex + 14 mm air + 4mm Low-e.

\*Prag je niski od aluminijuma u eloksaži. Šarke su četvorokrake – otvaranje na unutra. Brava je Maco sa tri tačke zaključavanja a kvaka/rukohvat nisu predmet ponude.

Površinska obrada drveta se izvodi vodorazredivim bojama i lakovima u transparentnom ili pokrivnom sistemu.

\*Izbor tona boje i stepen sjaja laka prema izboru Projektanta/Investitora a prema ton karti Proizvođača.

Unutrašnja vrata su duplošperovana dim. 90/80/70x210 i klizna 170/270cm. Mogu biti i u kraft-master izvedbi.

Ulazna vrata su obezbijedena sigurnosnom bravom sa uloškom, a ostala vrata običnim sobnim bravama-preciznije definisati projekto Enterijera.

Prozori i otvori: prozori i balkonska vrata omogućavaju maksimalnu osunčanost unutrašnjih

prostora, predviđena zaštitu od sunca sa roletnama kao elementima zaštite od sunca.

#### Unutrašnja obrada:

Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i bojaju, osim u toaletu i kupatilu čiji se zidovi oblažu keramikom vrste, dimenzije, boje i načina slaganja koji će detaljnije biti određeni u glavnom projektu enterijera.

#### Podovi:

U dnevnoj zoni (dnevni bravak, trpezarija I kuhinji) I spavaćim sobama, kao i u hodniku na I spratu predviđen je parket I klase, čija će vrsta i način slaganja biti određeni prema želji investitora.

Podovi u toaletu, hodnicima i tehničkoj prosotoriji oblažu se keramičkim pločicama pogodnim za lako čišćenje i održavanje (na prethodno nivelisanoj podlozi).

Na terasama je predviđena antiklizna keramika u pravilnom slogu, čija će vrsta i način slaganja biti određeni prema želji investitora.

#### Fasadni Zidovi:

Planirana je demit fasada (d-8cm), način i boja nanošenja bavalita u bijeloj boji RAL 9010.

Spoljašnji zidovi su rađeni kao kontaktna fasada sa kamenom vunom d-8.00cm. Najpre se treba postaviti aluminijski profili u širini jednakoj debljini kamene mineralne vune d-8.00cm. Lijepak za kamenu vunu se nanosi obodom I pos sredini ploče. Ukupna pokrivenost lijepkom bi trebalo da bude oko 40%. Ploče smicati za ½ u svakom novom redu. Kod otvora oko prozora zalepiti tzv. špaletne elemente u debljini od 3 cm. Nakon postavljanja potrebno je tiplovati (H1 eco) kamenu vunu 6-8 komada po m<sup>2</sup>. U ivičnim zonama ploča. Na svim uglovima zidva I otvora predvidjeti ugaoni profila sa integrisanom mrežicom. Mrežica se utiskuje za 2mm na prethodno nanešeni lijepak. Nakon sušenja površinu gledovati I uraditi završni sloj fasade, silikonski ili sl. na prethodno postavljenom prajmeru. U svemu uraditi fasadu prema smjernicama proizvođača.

Na zidovima fasade koji su označeni šrafurom kamena, planira se oblaganje fasade svijetlim kamenom, prema detalju iz glavnog projekta. Nabavka, transport I ugradnja kamene obloge na objektu sa atestima otpornim na mraz. Debljina ploca 3cm. Kamen se postavlja preko prethodno postavljene kamene vune u malteru na mrežici.

Kamenom oblogom se oblaže dio fasade u prizemlju definisan u prilogu sa datim izgledima objekta, Kamenom se oblažu i stubovi koji nose nadstrešnicu kod ulaza I terasu prema dvorišnoj strani.

#### Krov

Objekat ima jednostavni viševodni krov nagiba 23<sup>0</sup>. Krovna konstrukcija je drbena na AB ploči, na koti +6.10m. Kao krovni pokrivač planiran je falcovani crijep, koji se postavlja preko drvene krovne konstrukcije.

Predviđeni su vidni horizontalni oluci prema datim pozicijama, i vertikalni oluci kvadratnog profila spuštaju vidno uz fasadu. Boja oluka RAL 9010.

## 5. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA I PROGRAMSKI SADRŽAJI:

<b>OBJEKAT</b>				
<b>Etaža</b>	<b>Bruto m<sup>2</sup> (UTU)</b>	<b>Bruto m<sup>2</sup> (MEST)</b>	<b>Neto m<sup>2</sup></b>	<b>Broj stambenih jedinica</b>
PRIZEMLJE	191.3	191.3	165.7	1
I sprat	105.3	105.3	89.6	
<b>Ukupno</b>	<b>296.6</b>	<b>296.6</b>	<b>255.3</b>	<b>1</b>

Tabela 7: Pregled ostvarenih površina u objektu

### Sadržaji po etažama:

Planiran je objekat spratnosti P+1. Čini ga individualna stambena jedinica, po strukturi četvorosobni stan. Glavni ulaz je planiran po sredini objekta. Sastavni dio objekta je i garaža, koja ima toplu vezu sa objektom.

#### **Prizemlje**

Uz ulaz je predviđen hodnik sa garderoberom i izdvojenom spavaćom sobom i kupatilom. Naspram ulaznih vrata planiran je ulaz u dnevnu zonu, koju čine prostrani dnevni boravak u duploj visini i kuhinja sa trpezarijom. Ovaj prostor iako po visini drugačiji čini jedinstvenu cijenlinu. Dnevna zona planirana je sa dvostranom orijentacijom (SZ-SI) -što omogućava kvalitetno prirodno provjetranje prostora po potrebi.

Planiran je izlaz na otvorenu terasu prema dvorištu iza objekta. Terasa čini ekstenziju dnevne sobe. Ovaj prostor uživa veću privatnost i omogućava laku komunikaciju sa dvorištem, kao i jednostavan pristup iz kuhinje. Uz dnevnu zonu planiran je i gostinjski toalet.

#### **Prvi Sprat**

Planirano je jednokrako AB stepenište koje povezuje prizemlje i I sprat. Na I spratu je planirana noćna zona sa tri spavaće jedinice. Iz hodnika se pristupa sobama, vešeraju, zajedničkom kupatilu i terasi koja se nalazi ispred dvije manje spavaće jedinice. Uz master sobu projektovan je posebni garderober i kupatilo. Posebnu vrijednost prostoru daje otvorena galerija na spratu, planirana iznad dnevnog boravka, a omogućava direktan izlaz na terasu koja je okrenuta ka dvorištu. Ujedno galerija daje osjećaj prozračnog i ugodnog prostora. Sa stepeništa se može pristupiti zelenoj krovnoj terasi-koja je planirana kao zeleni krov nad garažom.

## 6. Saobraćaj, garaža i parking:

Kolski i pješački pristup objektu je planiran preko lokalne pristupne saobraćajnice, na krajnjem sjeveroistočnom dijelu parcele sa kote već postojeće saobraćajnice, koja nije data planom. Prema Geodetskom snimku ona iznosi +38.62m<sup>nv</sup>.

Projektom je predviđeno parkiranje na parceli u sklopu garaže koja čini dio objekta. U garaži je data mogućnost smiještanja 2PM, tj parkiranja dva vozila. Data je i mogućnost parkiranja na otvorenom ispred objekta, a u skladu sa zahtjevom budućih korisnika.

## 7. Uređenje terena i pejzažna arhitektura

Uređenje terena se sagledava na nivou cijele parcele. Ovim idejnim rješenjem su date naznake odabranog pristupa. Koncept pejzažnog i uređenja terena je jednostavan: cilj je stvoriti ugodan prostor i mikro lokaciju na terenu uvezati ga sa objektom u jednu koherentnu cjelinu, te objekat pozicionirati tako da se dobije prostor za boravak na otvorenom u zadnjem dvorištu, gdje je moguće planirati dodatne sadržaje, pri tome omogućiti privatnost korisnika.

Planirano je da se postojeće zadže postojeća stabla na lokaciji koja nijesu u zoni planiranog gabarita objekta, koji će svakako učiniti ugodnijim boravak korisnika na otvorenom, tokom ljetnjih mjeseci.

Iz kuće se dvorištu pristupa i preko otvorene terase koja je planirana uz dnevnu zonu.

Prema UTU za zelenilo kod SMG kod novih objekta potrebno je predvidjeti min 30% površine parcele mora biti pod zelenilo, ovim idejnim riješenjem planirano je 55% površine koju pokriva zelenilo.

<b>Površina</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Pod objektom	191.3 (155.8 bez površine zelenog krova)
Zelene površine	420.7
Popločanje	204.0
Zeleni krov	35.50
<b>Lokacija:</b>	<b>816.00</b>

*Tabela 8: Pregled ostvarenih zelenih i slobodnih površina*

Za popločanje ulaznog trijema i terase sa pristupnim stepenicama planirane su prefabrikovane betonske ploče/kamene ploče, dok se za parking prostor planira postavljanje betonskih ploča u vidu raster ploča u travi ili sl. Trotoare oko kuće treba raditi od dekorativne podne obloge od kulira kao i bazu objekta. Planirani su tampon zone između objekta i trotoara od dekorativnog šljunka gdje se planira postavljanje rasvjete.

## 8. Konstrukcija

Izbor konstruktivnog sistema i upotreba osnovnih materijala za konstrukciju, biće usvojeni u skladu sa projektnim zadatkom, funkcijom objekta, lokalnim uslovima, projektom arhitekture kao i preliminarnim rezultatima proračuna konstrukcije objekta.

Konstrukciju objekta čine ab stubovi i grede obrazovane u dva upravna pravca.

Krovna konstrukcija je drvena i se oslanja na ravnu monolitnu ab ploču.

Grede u konstrukciji su projektovane kako bi se u najvećem broju slučajeva izbjegao lom po betonu, što je veoma povoljno u seizmičkim područjima i što odgovara usvojenim pretpostavkama duktilnosti presjeka na osnovu kojih su dobijene veličine seizmičkog opterećenja.

Armirano betonski stubovi su projektovani različitih dimenzija, širine  $d = 20$  i  $25$  cm presjeka (član 61, Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmički aktivnim područjima). Spoljni zidovi ispune kao i unutrašnji zidovi se izvode po izvođenju primarne ab konstrukcije i izvode se od blok opeke  $d = 10, 20$  cm na osnovu Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove.

Fundiranje je izvršeno na ab temeljnim trakama  $b/d = 60/40$  cm, ab temeljnim stopama debljine  $d = 40$  cm i veznim gredama dimenzija  $b/d = 20/40$  cm i  $b/d = 20/80$  cm. Podna ploča se izvodi na dobro nabijenom šljunčanom tamponu i armira se mrezom Q-188 postavljenoj u gornjoj trecini.

Temeljne trake i stope se izvode na libraznom sloju  $d = 10$  cm ispod koje se nalazi dobro nabijeni šljunčani tampon.

## 9. Infrastruktura

### Hidrotehnika:

Vodovod i kanalizacija se rade prema posebnom projektu.

Razvodna mreža vodovoda je nadzidna i radi se hidrotehničkim cijevima za snabdijevanje toplom i hladnom vodom, a kanalizacija PVC cijevima odgovarajućeg presjeka.

Svi dijelovi vodovodne mreže se radi kroz zidove i u podu.

Od sanitarija se ugrađuju elementi prema građevinskom projektu.

### Snabdijevanje toplom i hladnom vodom

Snabdijevanje hladnom pijaćom vodom obezbjeđuje se iz spoljne mreže sanitarne vode, koja napaja naselje. Mjerenje utroška vode se obezbjeđuje. Planiran je centralni bojler u tehničkoj prostoriji, koji pokriva potrebe cijelog objekta sa recirkulacijom.

### Odvođenje fekalnih voda

### Odvođenje atmosferskih voda

Odvođenje atmosferskih voda obezbjeđuje se preko krovnih i terasnih slivnika i oluka.

Atmosferske vode se ispuštaju gravitaciono neposredno u zelene površine.

### Elektroinstalacije jake struje:

Elektroinstalacija se radi prema posebnom projektu i važećim propisima za stambene objekte.



Rasvjeta je predviđena svjetiljkama niske potrošnje, niskih zahtjeva u pogledu održavanja i sa dugim životnim vijekom.

Objekat treba da ima odgovarajuće instalacije uzemljenja i izjednačenja potencijala, kao i gromobranske instalacije.

Za prostore toaleta, kupatila, kuhinje i tehničkih prostorija biće predviđeni sistemi potpritisne odsisne ventilacije, koji će se voditi ka krovu objekta.

**NAPOMENA:**

*Planirana detaljana razrada ostalih faza projekta u toku izrade Glavnog projekta. Najadekvatnija tehnička rješenja takođe će biti definisana u toku izrade Glavnog projekta.*

Odgovorni projektant

Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sandra Lalić'.



## E. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Email: [studio@orarch.me](mailto:studio@orarch.me)

Mobile: +382 67 373 373

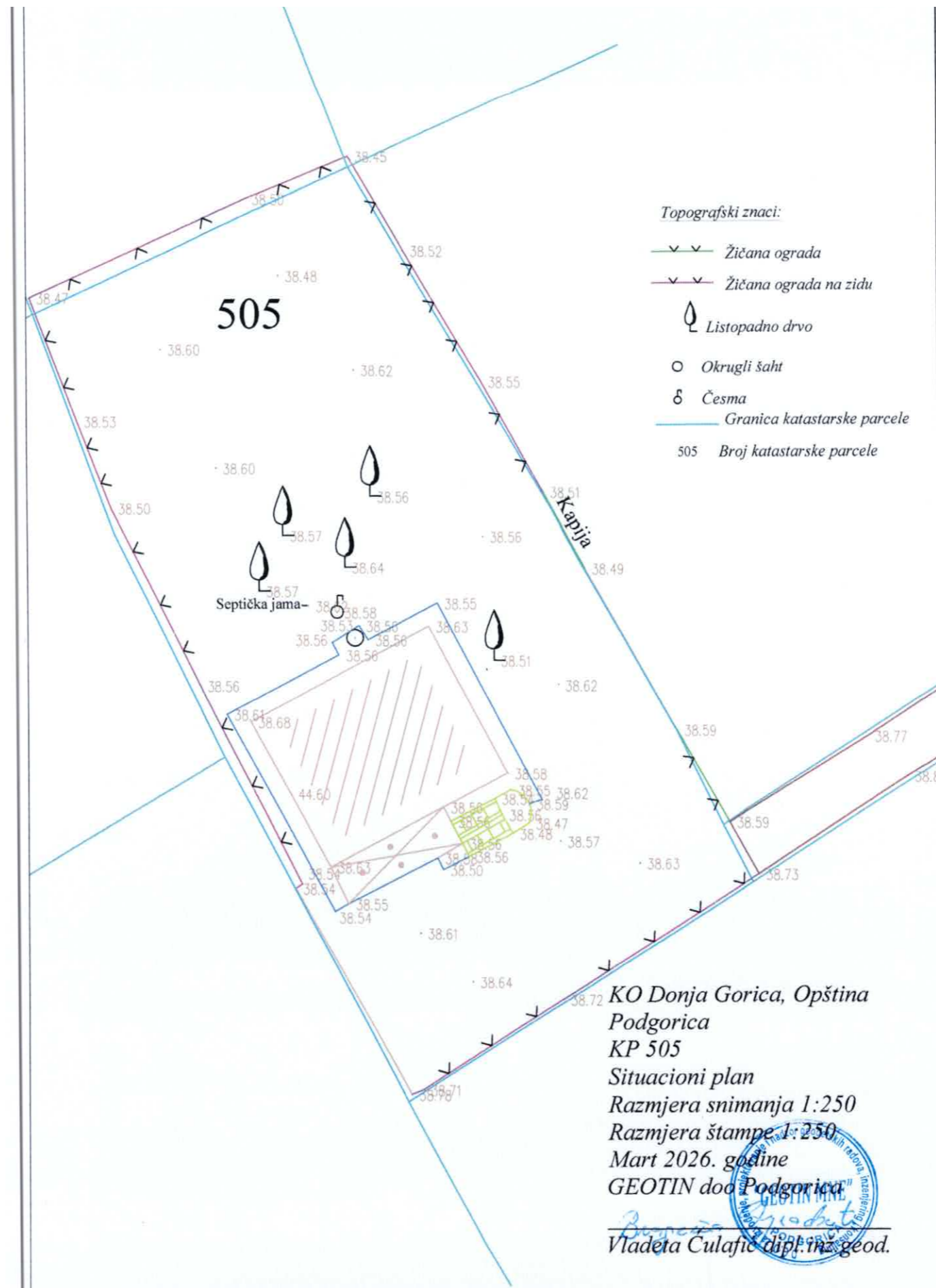
Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

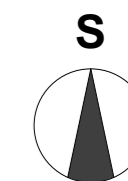
PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,


81000, Podgorica

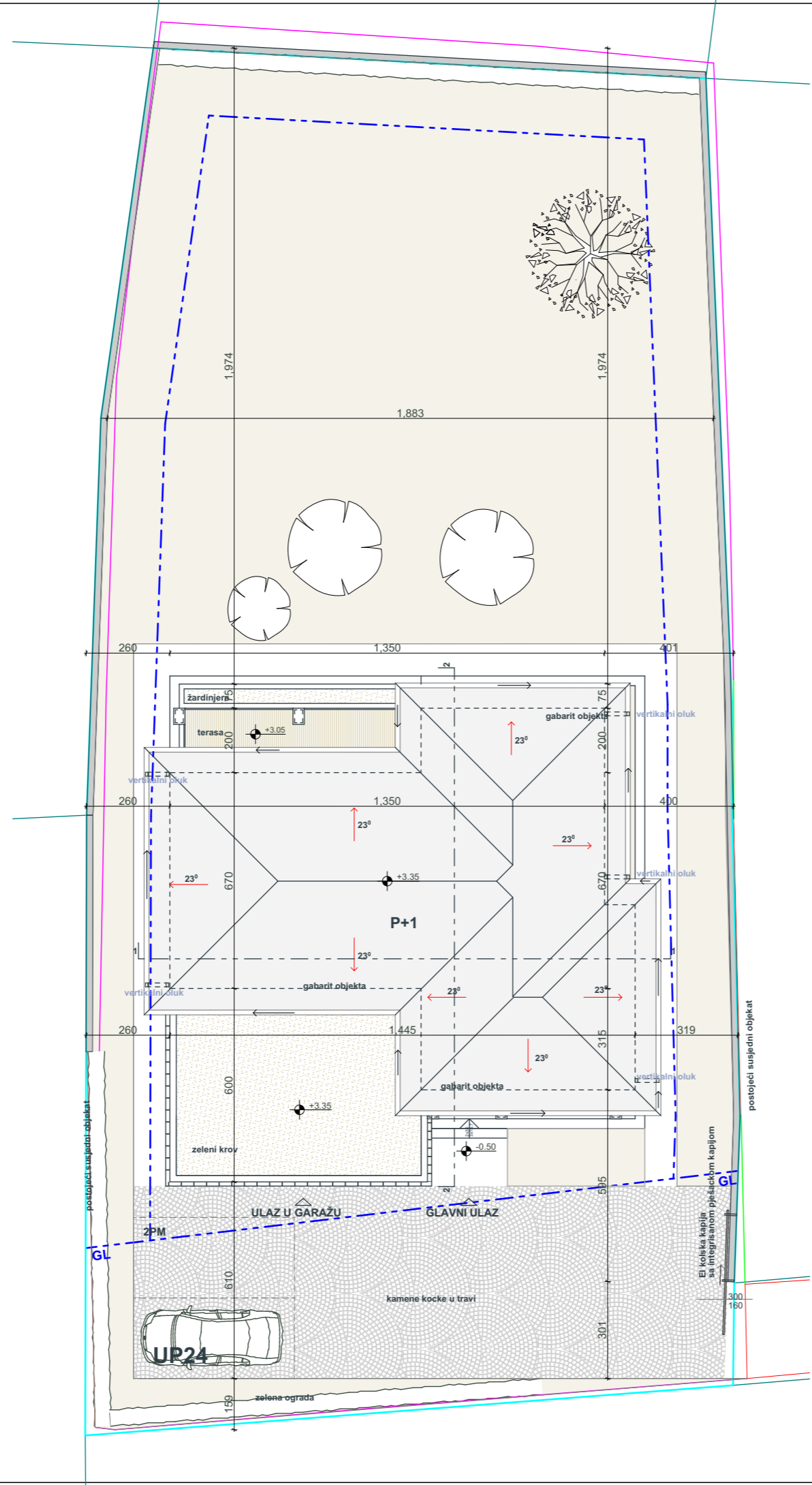
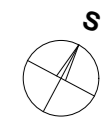



Projektant:	<small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	<b>Geodetska podloga</b>
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:150	01_001
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	



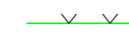





- Tretirana lokacija
- Gabarit planiranog objekta
- Gabarit postojećih stambenih objekata u okruženju

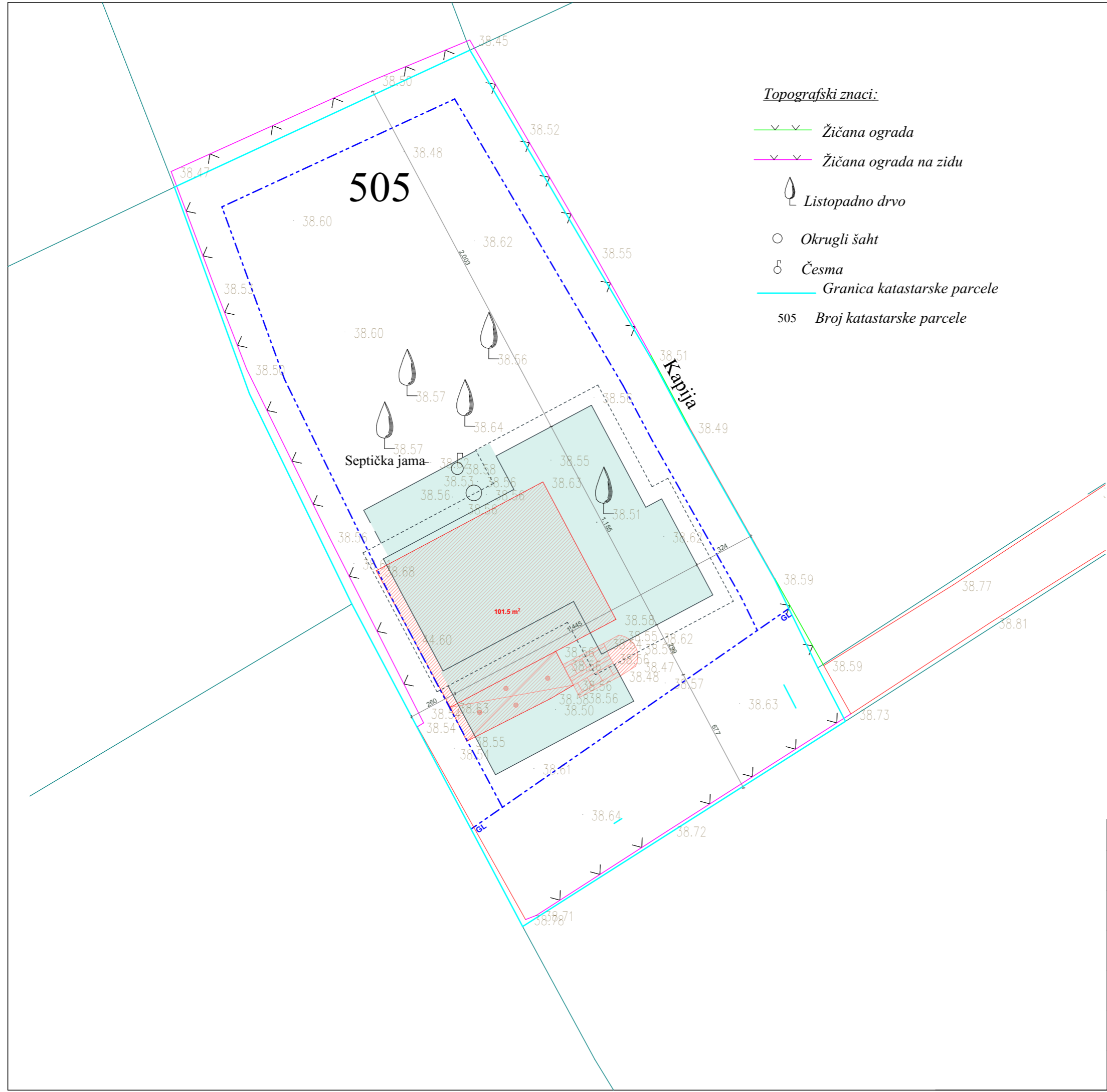
Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica	
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, 10ju čit kat, parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica	
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Šira Situacija	
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga:	Br. strane:
		1:350	01_002	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		






Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	<b>Situacija sa osnovom krova</b>
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga:   Br. strane:
		1:150	01_003
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	

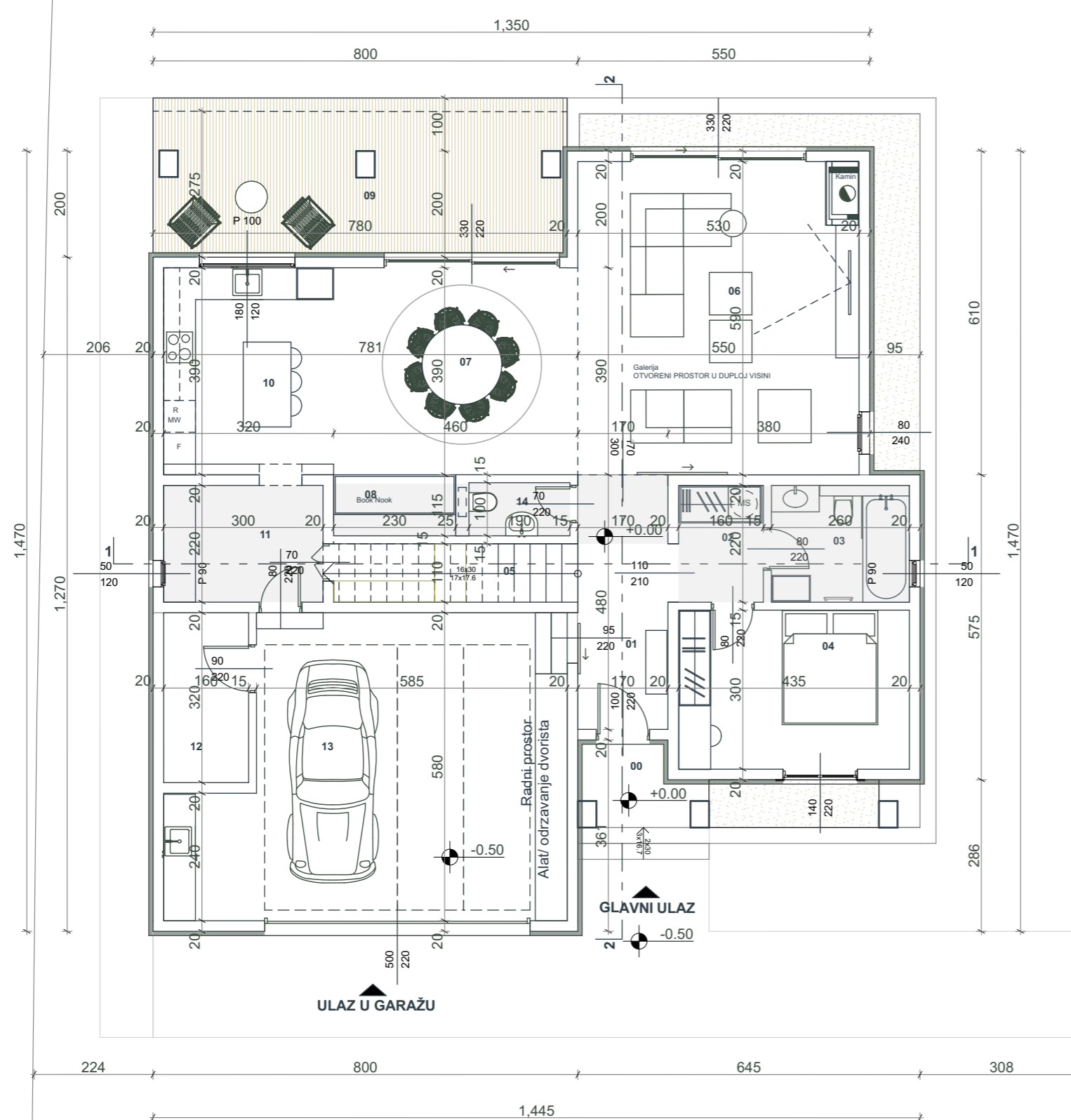
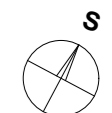
**Topografski znaci:**

-  Žičana ograda
-  Žičana ograda na zidu
-  Listopadno drvo
-  Okrugli šaht
-  Česma
-  Granica katastarske parcele
- 505 Broj katastarske parcele




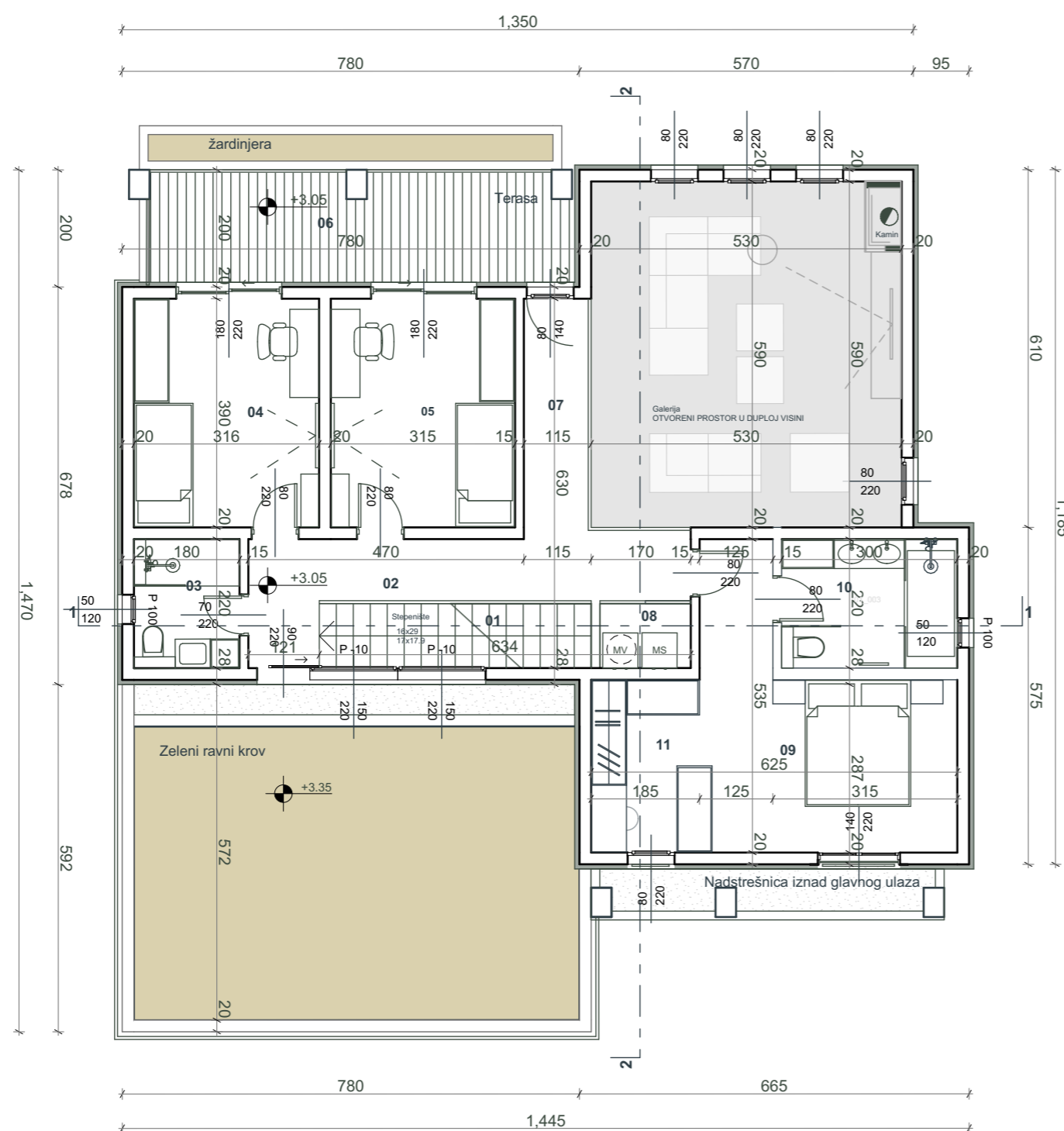
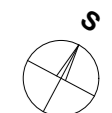
-  Gabarit i pozicija postojećeg objekta (P+Pk) predviđenog za uklanjanje
-  Gabarit i pozicija Planiranog objekta (P+1)

Projektant:	 <b>orarch design</b> <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Situacija_ Plan intervencije
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:200	01_004
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	




R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m <sup>2</sup>
00	Natkriveni ulaz	3.00
1	HODNIK	8.30
2	PREDPROSTOR	3.70
3	KUPATILO	5.80
4	SPAVAČA SOBA	13.20
5	STEPENIŠTE	2.00
6	DNEVNA SOBA	31.30
7	TRPEZARIJA	17.90
8	BIBLIOTEKA	2.50
9	TERASA	15.60
10	KUHINJA	12.50
11	OSTAVA	9.00
12	TEHNIČKA PROSTORIJA	5.20
13	GARAŽA	38.10
14	TOALET	1.90
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>		<b>165.70 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>		<b>191.30 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>255.30 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>296.60 m<sup>2</sup></b>

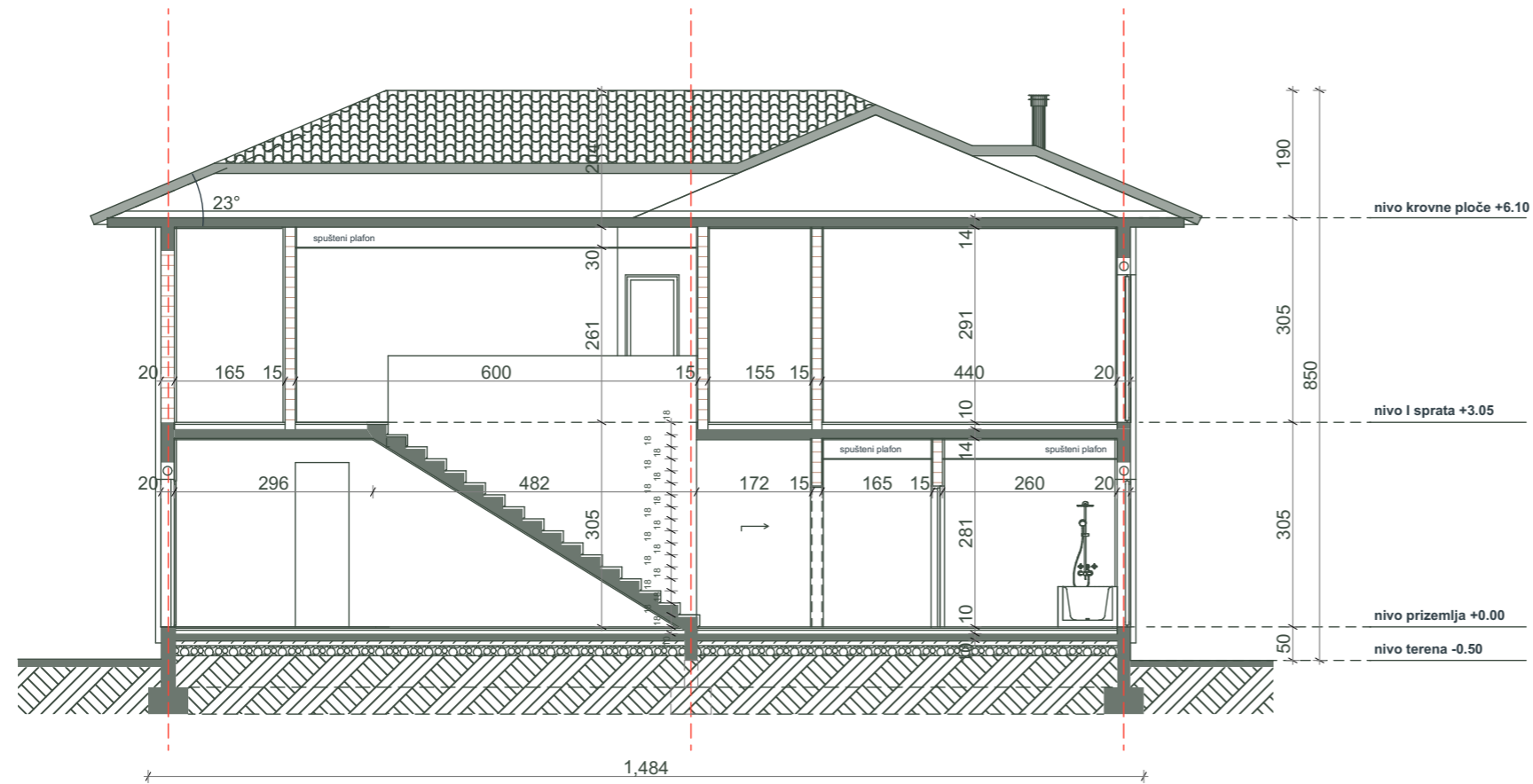
Projektant:	 <b>orarch design</b> <small>Bulevar Veljka Vlahovica 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Osnova prizemlja
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:100	02_001
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	



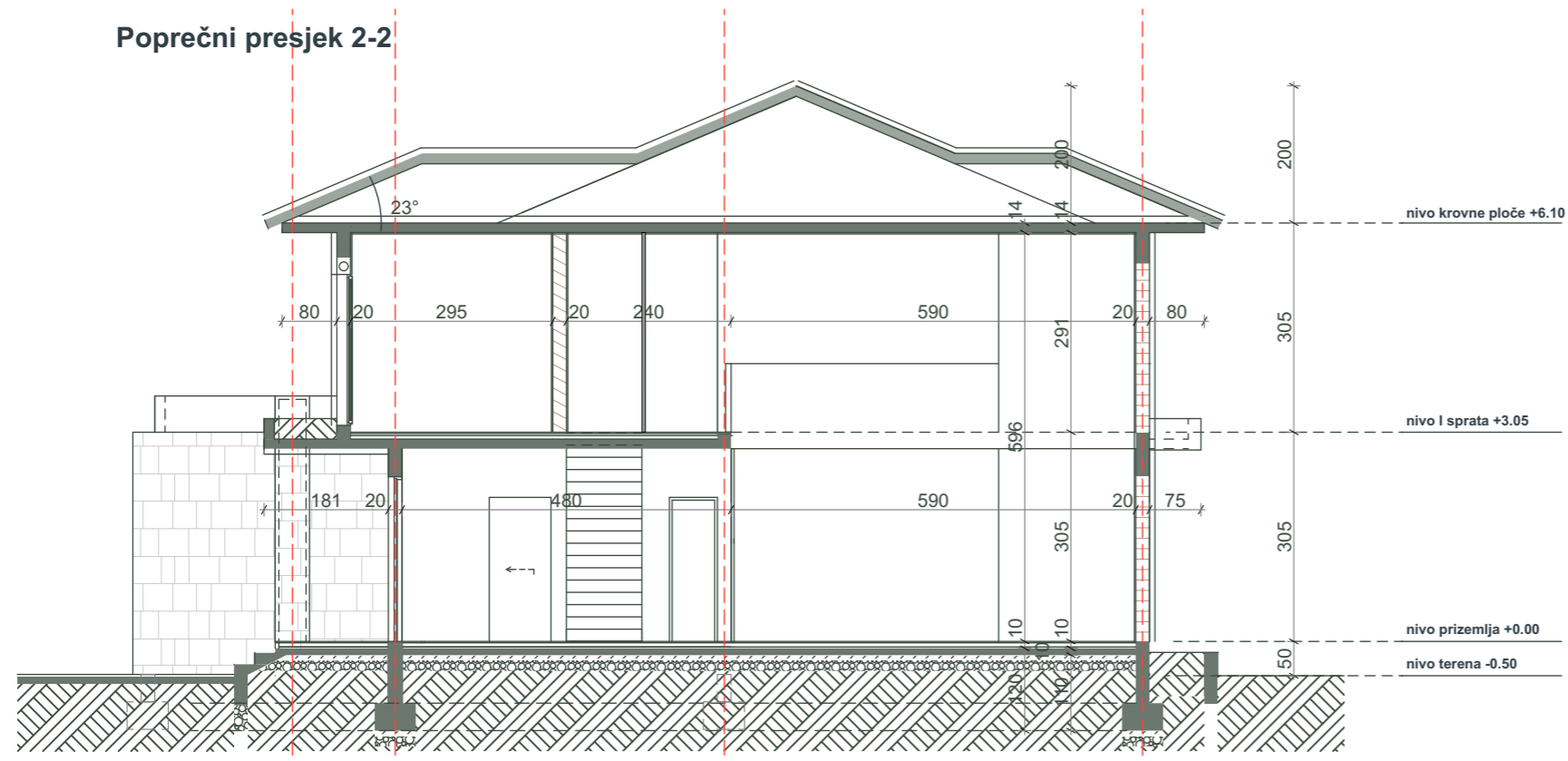
R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m <sup>2</sup>
1	STEPENIŠTE	3.30
2	HODNIK	9.70
3	KUPATILO	4.00
4	SPAVAČA SOBA	12.30
5	SPAVAČA SOBA	12.20
6	TERASA	13.80
7	HODNIK	4.50
8	VEŠERAJ	1.70
9	SPAVAČA SOBA	16.00
10	KUPATILO	6.60
11	GARDEROBER	5.50
<b>REKAPITULACIJA POVRŠINA</b>		
UKUPNA NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA		<b>89.60 m<sup>2</sup></b>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA		<b>105.30 m<sup>2</sup></b>
UKUPNA NETO POVRŠINA		<b>255.30 m<sup>2</sup></b>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		<b>296.60 m<sup>2</sup></b>


Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Osnova prvog sprata
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:100	02_002
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	

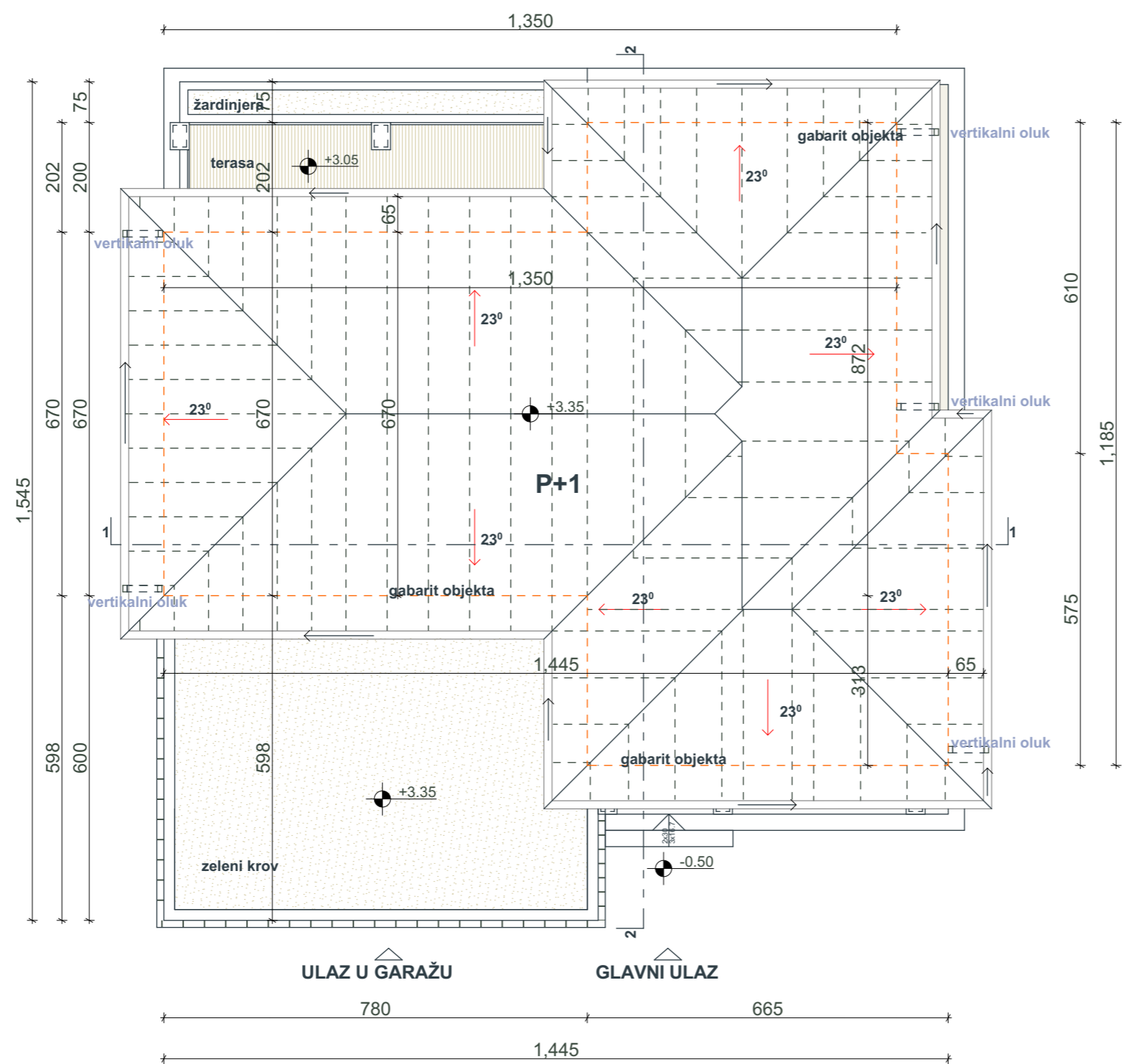
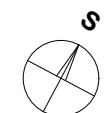
Poduzni presjek 1-1




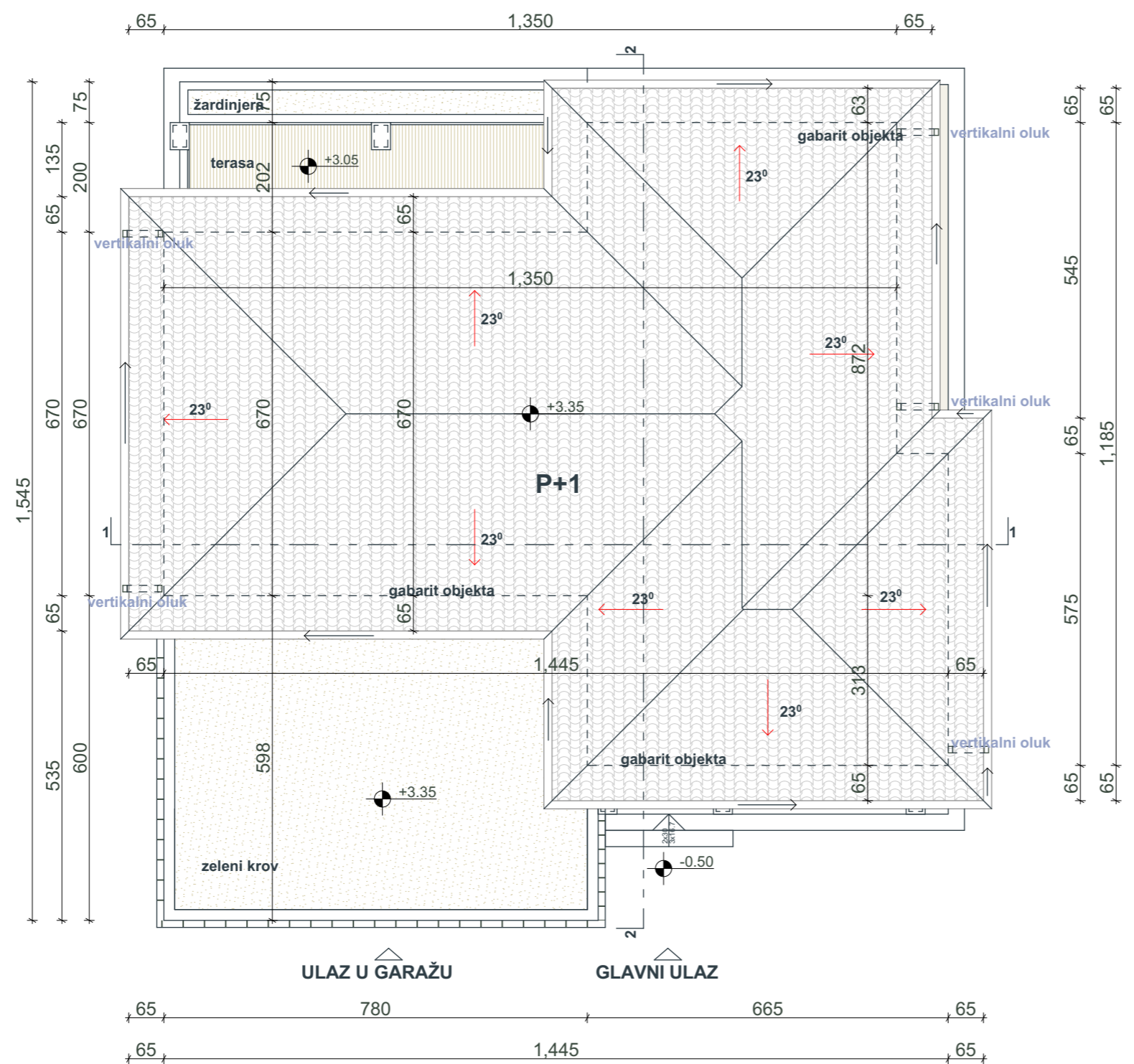
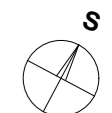
Poprečni presjek 2-2




Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovica 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Presjeci 1-1 2-2
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:100	03_001
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	



Projektant:	 <b>orarch design</b> <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Osnova Krovne Konstrukcije
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:100	02_003
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	







Projektant:	 <b>orarch design</b> <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Osnova Krovne Ravni
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:100	02_004
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	

## SJEVEROZAPADNA FASADA




### LEGENDA MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE

-  demit fasada  
BAVALIT\_silikonski malter  
RAL 9001
-  WPC DEKORATIVNA OBLOGA - TEKSTURA DRVETA
-  KAMENA OBLOGA
-  MEDITERAN CRIJEP

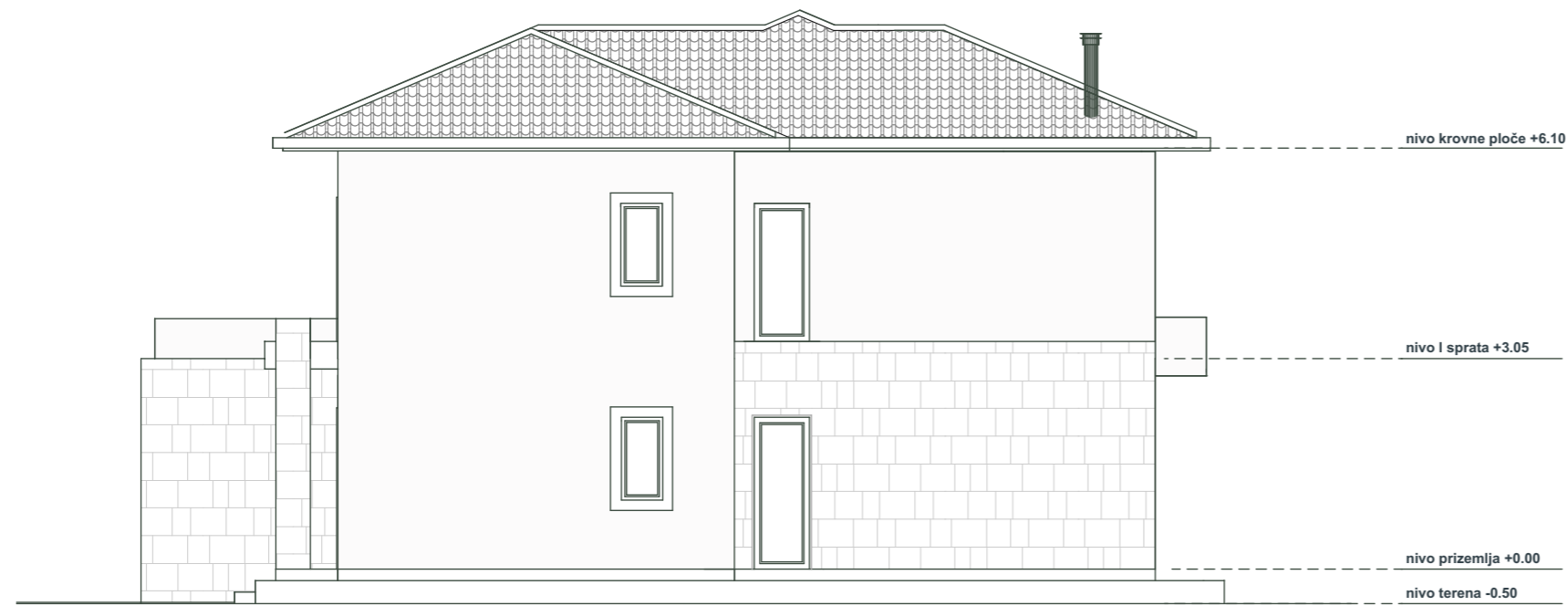
Bravarija RAL 7016

## JUGOISTOČNA FASADA

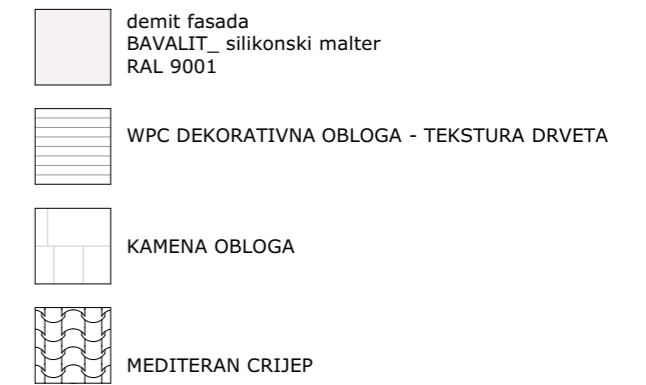


Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, SI-1000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Izgledi 02
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:75	04_002
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	

## SJEVEROISTOČNA FASADA

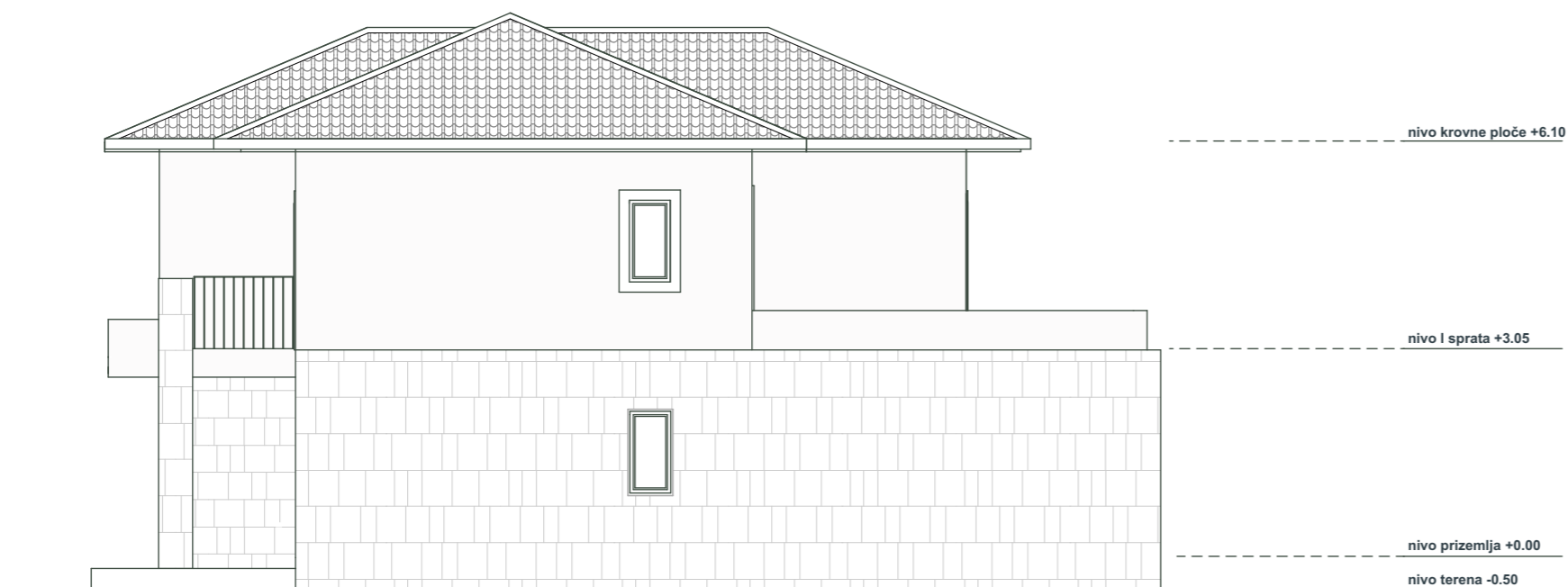



### LEGENDA MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE




Bravarija RAL 7016

## JUGOZAPADNA FASADA




Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, SI-1000 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Izgledi 01
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:100	04_001
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	



Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovica 24, 51200 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica	
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, 10ju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica	
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	3D prikazi	
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga:	Br. strane:
			05_001	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



Projektant:	 <small>Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51200 Podgorica, Crna Gora</small>	Investitor:	Marko Došen Podgorica	
Objekat:	Rekonstrukcija stambenog objekta	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 24, DUP-a Gornja Gorica2, zona A, 10ju čini kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica, Opština Podgorica	
Autor projekta:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projekant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	
Odgovorni projekant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	3D prikazi	
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: 05_002	Br. strane:
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



## F. SLUŽBENE KONSTATACIJE

**Email:** [studio@orarch.me](mailto:studio@orarch.me)

**Mobile:** +382 67 373 373

**Bank Account:** 520-34565-73

**PIB / TIN:** 03154408

**PDV / VAT:** 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,

81000, Podgorica



**IZJAVA PROJEKTANTA U ODNOSU NA ČLAN 78 i 79 ZAKONA O IZGRADNJI OBJEKATA ("Sl. list  
CG", br.011/25-383/2-01 od 03. mart 2025. godine )**

**INVESTITOR:** Marko Došen, Podgorica

**OBJEKAT:** Individualni stambeni objekat (SMG)

**LOKACIJA:** Na urbanističkoj parceli UP 24,  
DUP-a Gornja Gorica2, zona A, koju čini  
kat. parcele br. 505 KO Gornja Gorica,  
Opština Podgorica

**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:** Idejno rješenje

**AUTOR PROJEKTA:** Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.

**PROJEKTANT:** orarch design doo

Bul. Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora  
Broj licence: UPI 09-332/25-4835/2  
od 15.09.2025. godine

**ODGOVORNO LICE:** Sandra Lalić

**ODGOVORNI PROJEKTANT:** Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.

licenca broj: UPI 09-332/25-4834/2  
od 09.09.2025.godine

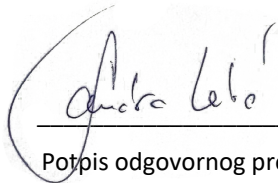
## IZJAVLJUJEM

Da je idejno rješenje urađeno u skladu sa UTU uslovima br. D 08-332/25-1445 od 15.09.2025. godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora I održivi razvoj, tj. smjernicama ovih UTU koje se odnose na:

- zadate urbanističke parametre: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto razvijenu građevinsku površinu, spratnost i visinu objekata;
- odnos prema građevinskoj liniji;
- smjernice za oblikovanje i materijalizaciju.

Izjava služi za potrebe dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitekture.

Podgorica, april 2026.

  
Potpis odgovornog projektanta  
Potpis odgovornog lica  
