

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

INVESTITOR: **Nikola Magdelinić, Podgorica**

OBJEKAT: **Stambeni objekat**

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli UP 243, Zona E,
DUP-a Konik Sanacioni plan, koju čine
katastarske parcele 6441, 1820/13, 2090/1862
KO Podgorica III, 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: Nikola Magdelinić, Podgorica

OBJEKAT: Stambeni objekat

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli UP 243, Zona E,
DUP-a Konik Sanacioni plan, katastarska
parcels 6441, 1820/13, 2090/1862 KO
Podgorica III, 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:

Email: studio@orarch.me

24,

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića

81000, Podgorica

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 KAIP
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta;
- Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje sa ispravkom;
- Ovlašćenje

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

- Situacija na orto-foto snimku.....01_002
- Situacija sa osnovom krova.....01_003

OBJEKAT

- Osnova suterena.....02_001
- Osnova prizemlja.....02_002
- Osnova tipskog sprata02_003
- Osnova krovna sa krovnom kućicom.....02_004
- Osnova krova.....02_005
- Presjek 1-1.....03_001



- Presjek 2-2.....03_002
- 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;
- Ovjereni ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO PLANSKOM DOKUMENTU;



A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Email: studio@orarch.me

24,

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića

81000, Podgorica

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen u Podgorici, dana 23.02.2026. godine, između:

1. **Nikola Magdelinić** iz Podgorice, JMBG 0806985210289 (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 stambenog objekta, planiranog na Urbanističkoj parceli UP 243, zona E, u zahvatu DUP-a KONIK SANACIONI PLAN, koju čini kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, Opština Podgorica. Na parceli ukupne površine 470m². Ukupna bruto površina planiranog objekta iznosi cca 450 m².

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) primjerak 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.

Revident

Član 7.

Naručilac je obavezan da odmah nakon dostavljanja potrebne dokumentacije za izradu glavnog projekta iz člana 2, stav 2 ovog Ugovora odredi Revidenta projektne dokumentacije kako bi Projektant i Revident koordinirano i efikasno usaglašavali projektnu dokumentaciju u skladu sa Zakonom.

Posebne obaveze Naručioca

Član 8.

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 9.

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 10

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 11.

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 12.

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 nadležnost

Član 13.

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 15.

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

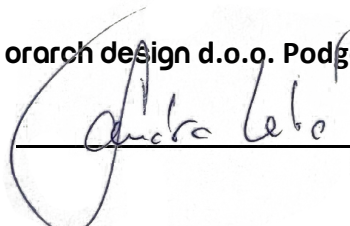
NARUČILAC

Nikola Magdelinić iz Podgorice



PROJEKTANT

orarch design d.o.o. Podgorica





The stamp is circular with the text "DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU" around the perimeter. In the center, it says "ORARCH DESIGN" and "PODGORICA" at the bottom.



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

M. Pavićević

ODOBRILI:

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

B. Todorović

Petar Vučinić, načelnik

P. Vučinić

OBRADILA:

Zvezdana Drašković

Z. Drašković



MINISTAR
Stevan Radunović

S. 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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

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

POTVRDA O ČLANSTVU

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


POLISA OSIGURANJA / RAČUN
BROJ 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 pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:
Suma osiguranja €
Premija €
1.Opasnost: Projektantska odgovornost

- 1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni oštetni 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 pokrića 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 pokriće 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 pokriće 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 pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid) (KL-covid/20-12-CG). Osiguranje ne pokriva osiguranje odgovornost izvođača radova..

A Minimalna premija 1 (140%)	140,00€
B Doplatak 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 pokrića 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€
dvjestacetrdesetjedan 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 (SLRG br. 022/17)).
 Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
 Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio oštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
 Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

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 ugovorom uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

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

Štampano: 31.07.2025 15:10

1. Na zahtjev stranke **MAGDELINIĆ BRANISLAVA** , PODGORICA , br.08-332/25-809/15 od 14.10.2025.g , ispravlja se očigledna grška u grafičkom prilogu br. 4 " KOORDINATE TAČAKA UP 243, ZONA E " tako što se koordinate :

605 6606338.55 4700163.21
606 6606334.45 4700175.60
607 6606329.54 4700194.41
608 6606304.25 4700177.93

mijenjaju i glase :

605 6606025.45 4699860.37
606 6606027.44 4699841.43
607 6606050.42 4699862.47
608 6606051.63 4699843.50

2. Na osnovu izjašnjenja obradivača plana, RZUP doo POGORICA , broj 795 od 06.11.2025. godine ispravlja se greška u tabelarnom iskazu urbanističkih parametara za ZA UP 243 , ZONA E DUP " KONIK-SANACIONI PLAN " u dijelu spratnosti , tako da umjestio spratnosti P+1 + Pk treba da stoji P+2+Pk . Istim izjašnjenjem je konstatovano da bruto građevinska površina objekta ostaje NEPROMIJENJENA .

Ispravljena tabela , saglasno navedenom , glasi :

Urbanistički parametri ZA UP 243 , ZONA E DUP " KONIK-SANACIONI PLAN "

ZONA E					
Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele m2	Maksimalna površina prizemlja m2	Maksimalna BGP m2	Namjena objekta	Maksimalna spratnost objekta
243	470	188	564	individualno stanovanje	P+2+Pk

Sve ostale odredbe grafičkog i tekstualnog dijela UTU-a broj 08- 332/25 - 809 od 29.04.2025.godine ostaju nepromijenjene.

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- A/a





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

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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/25 - 809

Podgorica, 11.11. 2025.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 143 stav3 Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020 , 086/22).
- DUP-a " KONIK-SANACIONI PLAN ", Odluka o usvajanju DUP-a broj 01-030/10-699 od 29. 07. 2010.g
- podnijetog zahtjeva za ispravku UTU-a **MAGDELINIĆ BRANISLAVA** , PODGORICA , br.08-332/25-809/15 od 14.10.2025.g.

VRŠI :

ISPRAVKU

**URBANISTIČKO- TEHNIČKIH USLOVA BROJ 08- 332/25 – 809 OD 29. 04. 2025. GODINE
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ UP 243, ZONA E , DUP " KONIK-SANACIONI PLAN ",
KATASTARSKA PARCELA 6441 KO PODGORICA III**



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

STR

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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/25 - 809
Podgorica, 29.04. 2025.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 143 stav3 Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 I 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020 , 086/22).
- DUP-a " KONIK-SANACIONI PLAN ", Odluka o usvajanju DUP-a broj 01-030/10-699 od 29. 07. 2010.g
- podnijetog zahtjeva: **MAGDELINIĆ BRANISLAVA** , PODGORICA , br.08-332/25-809 od 24.04.2025.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ UP 243, ZONA E , DUP " KONIK-SANACIONI PLAN ", KATASTARSKA PARCELA 6441 KO PODGORICA III

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : **MAGDELINIĆ BRANISLAV** , **PODGORICA**

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 2465 KO PODGORICA III i kopije plana , kat parcela br 6441 je u svojini **MAGDALENIĆ BRANISLAVA**

Na predmetnoj kat. parceli evidentirana je porodična stambena zgrada površine 89 m² , spratnosti P+1 (prizemlje + sprat) u svojini podnosioca zahtjeva.

U listu nepokretnosti nijesu evidentirani tereti i ograničenja

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

Inženjersko-geološke karakteristike

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) radjenoj za potrebe Revizije GUP-a ovaj prostor je svrstan u I kategoriju, tj. u terene bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku gradju ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u potkapinama i svodovima.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m.

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba, dio prostora zahvata GUP-a spada u kategoriju stabilnih terena.

Dio zahvata GUP-a u dolini rijeke Ribnice spada u IV kategoriju terena. To su uglavnom tereni sa nagibom do 30°, po geološkoj građi šljunkovi i pijeskovi neravnomernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti, po stabilnosti nestabilni tereni.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%.

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikroneonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, radjenih za potrebe Revizije GUP-a.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratizane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sledeći:

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

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C.

Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra.

Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2 456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1 658 časova.

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1 692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine.

Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maximumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće.

Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestaalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec.).

Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najređi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Hidrografija i hidrologija

Rijeka Ribnica je uz Moraču glavni vodotok od interesa za grad. Oba vodotoka se odlikuju dubokim koritom kanjanskog tipa sa obalama visokim od 15 m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti rječnih korita, ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih dijelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagadjenja vode.

Pedološke karakteristike

Prema Pedološkoj karti teritorije Opštine Podgorica, na predmetnom prostoru zastupljena su srednja zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u II i IV bonitetnu kategoriju. Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

PLANIRANO STANJE -UTU

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je geodetska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Direkcija za nekretnine Republike Crne Gore).

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

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

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog.

Građevinske linije novoplaniranih objekata su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Ukoliko investitor odluči da postojeći objekat sruši i gradi novi mjerodavna je građevinska linija za nove objekte.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata nijesu date na grafičkom prilogu i iste će se definisati od strane nadležnog organa za poslove uređenja prostora prilikom utvrđivanja urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa građevinskim linijama postojećih objekata u neposrednoj okolini.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,00m od granice urbanističke parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

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, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

POSTOJEĆI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Obzirom da se radi o specifičnom načinu tradicionalnog korišćenja prostora, u predmetnoj zoni postoje slučajevi da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pomoćnih objekata sa različitom namjenom.

Status ovih objekata regulisaće se na osnovu Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada - Podgorice (Sl. list CG "opštinski propisi" broj 11/08).

NAPOMENA: Prilikom izrade planskog dokumenta u nekoliko slučajeva nije bilo moguće obezbijediti zasebne urbanističke parcele za postojeće stambene objekte (istog vlasnika) te je za njih formirana jedna urbanistička parcela, uz uslov da se prilikom izdavanja UTU-a uslovi povezivanje takvih objekata u jedan, ako to nije moguće, zbog već postojećih otvora, na prizemnoj onda obavezno na nadzemnim etažama.

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

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost.

Nadležni organ će na osnovu podataka iz plana, kao i provjerom na terenu, izdati odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove u kojima će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličinu dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. 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 2,00m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,00m.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

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

PLANIRANI OBJEKTI

Stambeni objekti - slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sledećim uslovima:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Horizontalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0, 40.
- Spratnost je data u grafičkim prilogima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,00m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20m od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2, 00m.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0,40. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.

Urbanistički parametri ZA UP 243 , ZONA E DUP " KONIK-SANACIONI PLAN "

ZONA E					
Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele m2	Maksimalna površina prizemlja m2	Maksimalna BGP m2	Namjena objekta	Maksimalna spratnost objekta
243	470	188	564	individualno stanovanje	P+1+Pk

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele u zonama individualnog stanovanja postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od **1, 50 m**. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.

Parcele objekata kolektivnog stanovanja i poslovanja se ne mogu ograđivati ogradama od čvrstog materijala.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

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

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

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

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

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

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

U zoni sporta i rekreacije posebnu pažnju obratiti na odabir urbanog mobilijara. Predvidjeti česme, platoe za pokretne šankove sa adekvatnim mobilijarom (stolovi, stolice, tende), klupe, korpe za odpatke, informacione panoe, skulpture u prostoru i sl.).

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

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

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

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

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Pješačke komunikacije

Obzirom na specifičnost zona u okviru zahvata čitavog Detaljnog urbanističkog plana, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama.

Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zahvata plana sa ključnim pravcima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte i, slobodnih pješačkih komunikacija u zoni sporta.

Pješačke komunikacije su predviđene da budu popločane kvalitetnim prirodnim materijalima i opremljene odgovarajućom urbanom opremom, kandelabrima, klupama za sjedenje, korpama za otpadke i sl.

SAOBRAĆAJ

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planiranih namjena, shodno normativima datim u slijedećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM / stanu
Poslovanje i administracija	1 PM na 50m ²
Turizam	1 PM na 2 do 4 sobe
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Pijace	1 PM na 3 tezge
Škole	1 PM na svaku učionicu
Sport	1 PM / 12 sjedišta
Dom zdravlja, ambulanta, apoteka	1 PM na 30 do 55m ² BRGP

Na individualnim parcelama potrbno je obezbijedeno min. jedno mjesto po stanu. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

ELEKTRO ENERGETIKA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

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

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

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

HIDROTEHNIKA

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

PEJZAŽNO UREDJENJE

Zelene površine uz individualno stanovanje

Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio). Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 30% zelenih, nezastrih površina
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvjetnim gredicama, njegovanim travnjakom i soliternim stablima, a vrt izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- u vrtu planirati prostor za odmor, prostor za igru djece, vodene površine, zasade voćnih vrsta
- ograde projektovati od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix* 'Variegata', *Lonicera caprifolia*, *L. Implexa*, *Rhynchospermum jasminoides* i sl.)
- adekvatnim pejzažnim riješenjem vizuelno zakloniti satelitske antene, rashladne uređaje i sl.
- na parceli očuvati postojeće vitalno visoko drveće
- izbor vrsta je individualan.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl. list SFRJ, br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl. list SFRJ, br. 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl. list SFRJ, br. 24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl. list SFRJ, br. 20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl. list SFRJ, br. 27/71),

-Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),

-Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

OSTALI USLOVI

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

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25)

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.godine

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana


MILORAD LUKIĆ, dipl.ing.građi
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- A/a



176000000089



101-010-24834/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-24834/2025

Datum: 09.05.2025

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETR ZA URED PROS 101-917/25-1911, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2465 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
6441		24 157/89	21/12/1998	ČEMOVSKO POLJE	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		350	0.00
6441	1	24 157/89		ČEMOVSKO POLJE	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		89	0.00
439								0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0101956210098	MAGDELINIĆ VUKO BRANISLAV KONIK SANACIONI Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
6441	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	991	P1 89	/
6441	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Jednosoban stan	1	P 67	Svojina 1/1 MAGDELINIĆ VUKO BRANISLAV KONIK SANACIONI Podgorica 0101956210098
6441	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Tri sobe	2	P1 30	Svojina 1/1 MAGDELINIĆ VUKO BRANISLAV KONIK SANACIONI Podgorica 0101956210098

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-1911
Datum: 09.05.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 2465
Broj plana: 14,46
Parcela: 6441

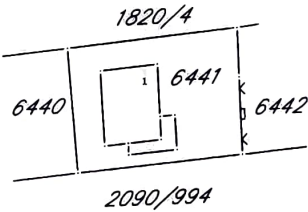
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑
S

4
699
900
—
000
909
9

4
699
900
—
001
909
9

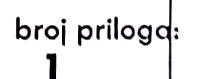


4
699
800
—
000
909
9

4
699
800
—
001
909
9

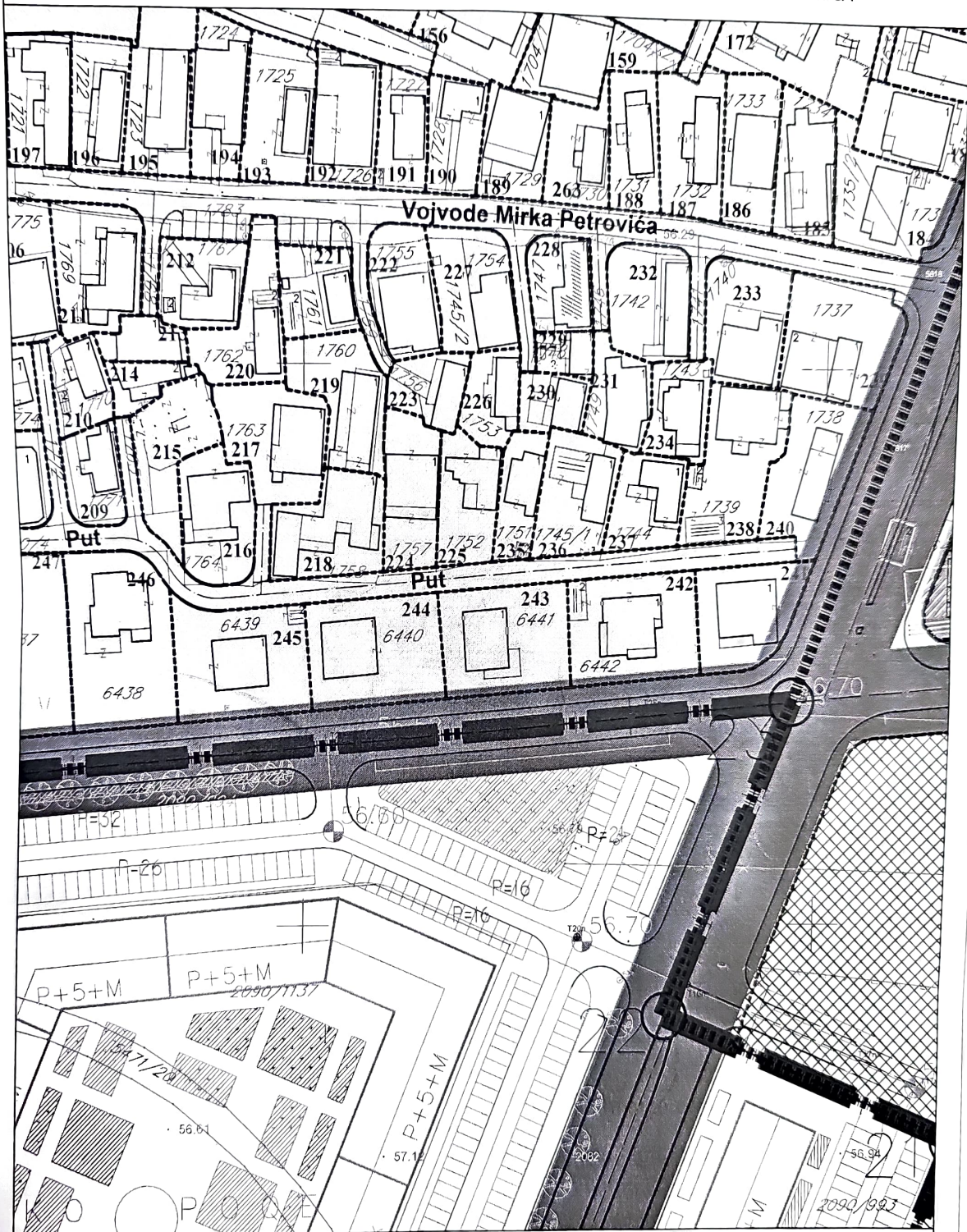


DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



Podgorica, 29.04.2025. god.

MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



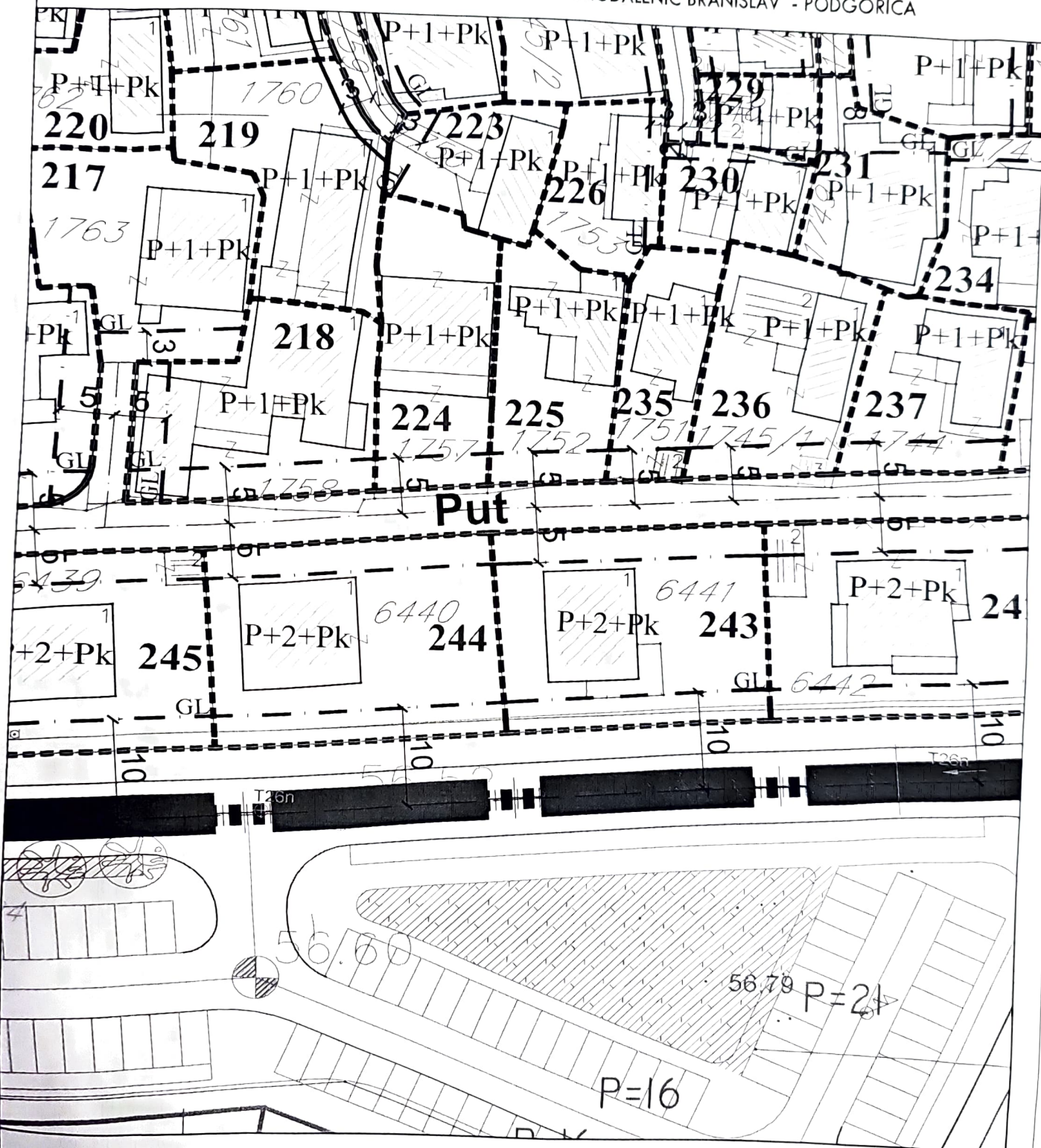
individualno stanovanje

NAMJENA POVRŠINA

2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica ,29.04.2025. god.

DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA

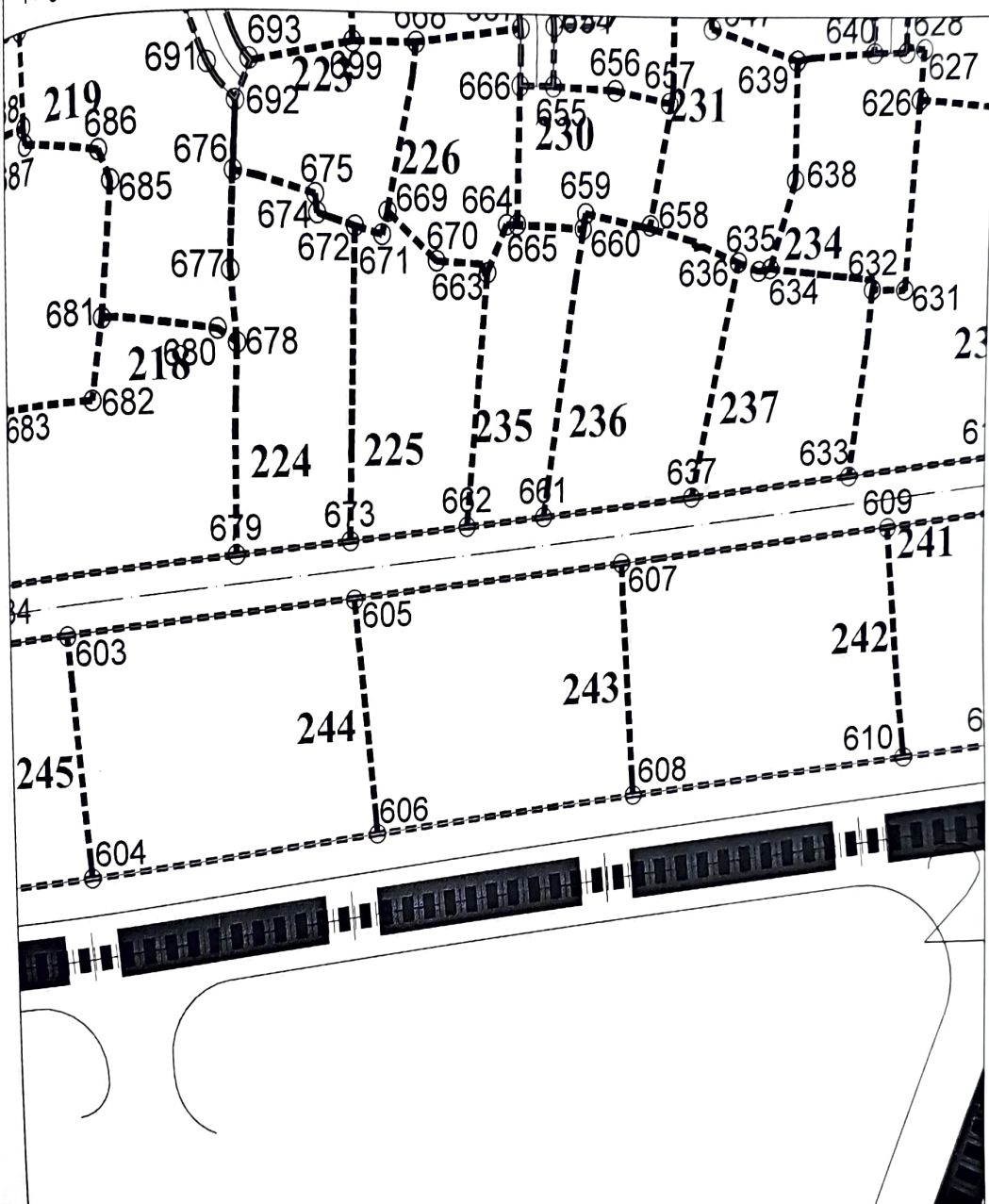


PARCELACIJA

broj priloga:
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica ,29.04.2025. god.

DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEJEVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



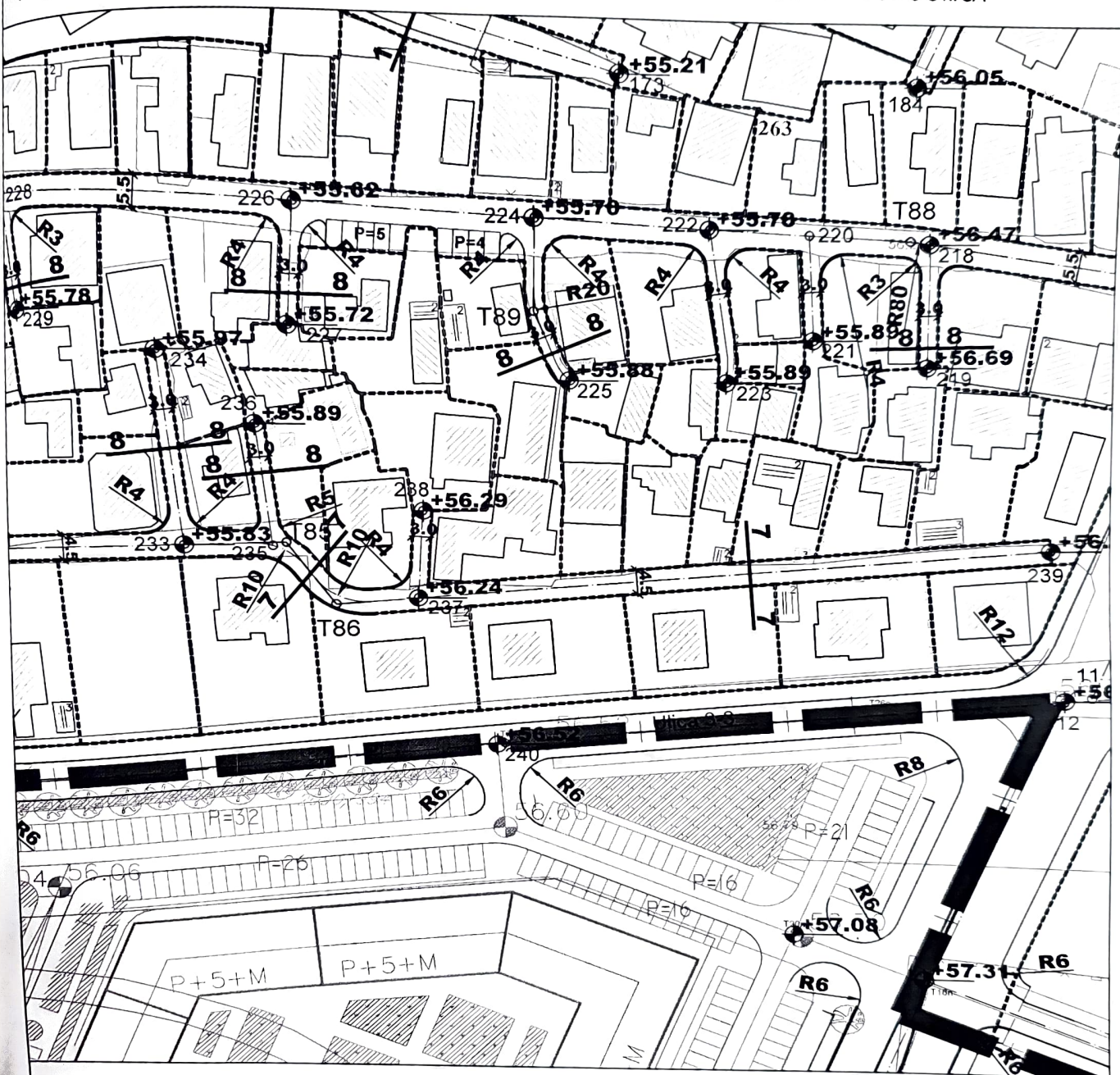
605 6606338.55 4700163.21
606 6606334.45 4700175.60
607 6606329.54 4700194.41
608 6606304.25 4700177.93

KOORDINATE TAČAKA UP243 ,ZONA E

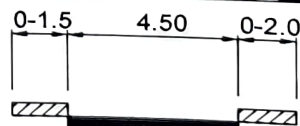
broj priloga:
4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica ,29.04.2025. god.

DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA

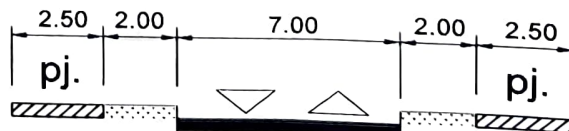


presjek 7 -7



237 6605991.35 4699860.05
239 6606094.84 4699868.24
240 6606005.75 4699833.01

Ulica 3-3

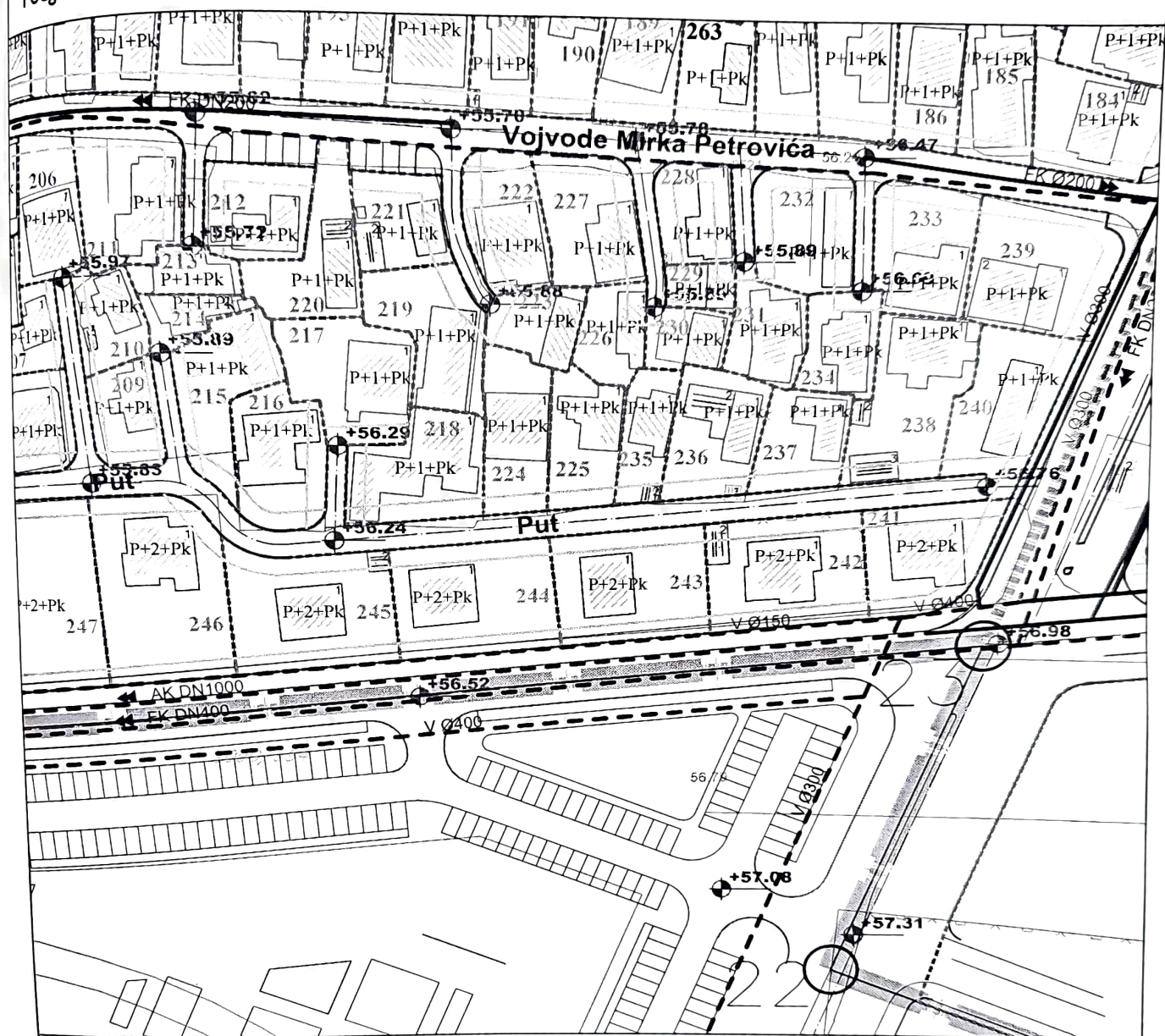


SAOBRAĆAJ

broj priloga:
5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica, 29.04.2025. god.

DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEJEVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



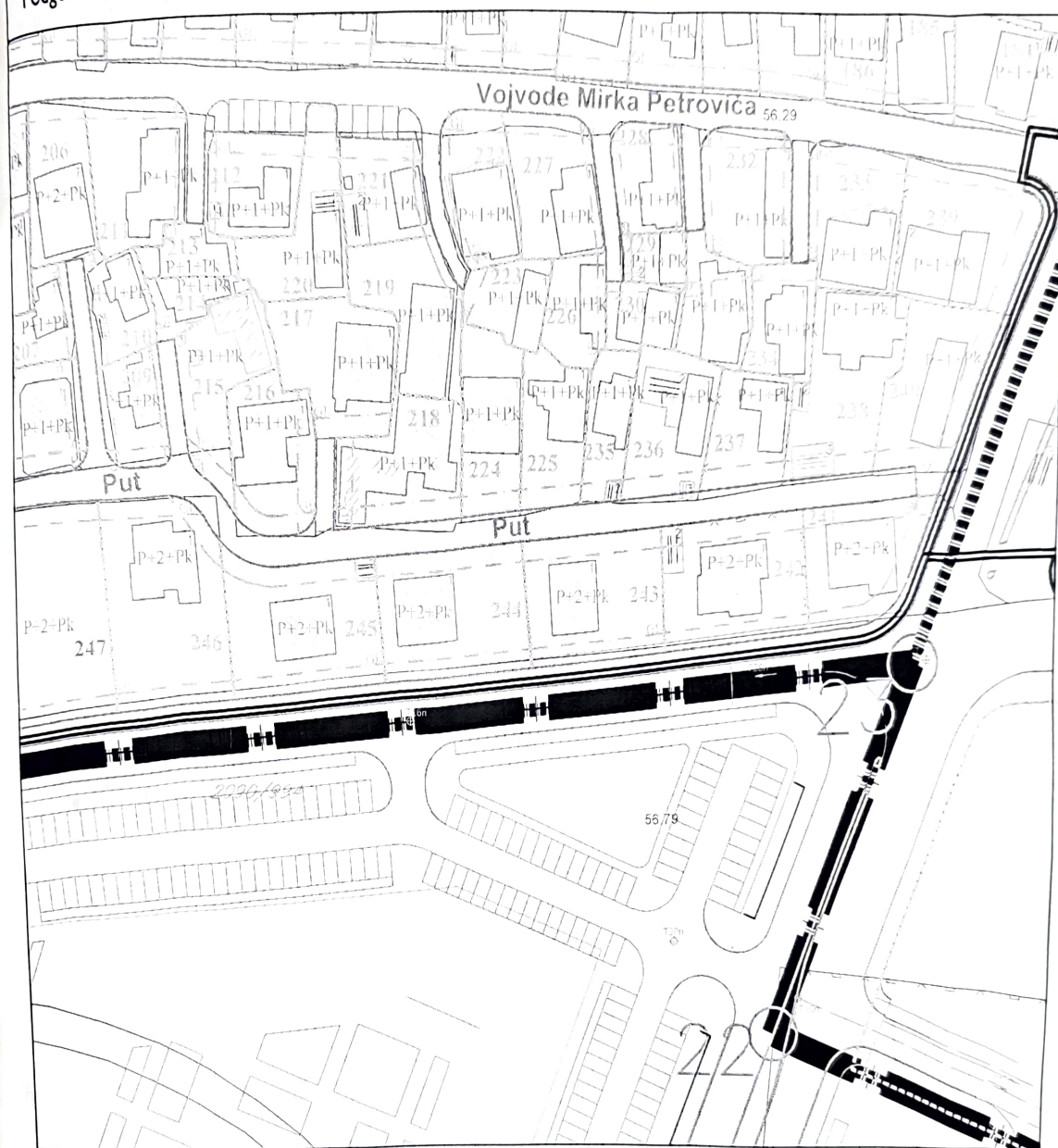
- Postojeći vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Postojeći vodovod koji se ukida
- Postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
- ===== Planirani vodovod
- ===== Planirana fekalna kanalizacija
- ===== Planirana atmosferska kanalizacija

HIDROTEHNIKA

broj priloga:
6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica ,29.04.2025. god.

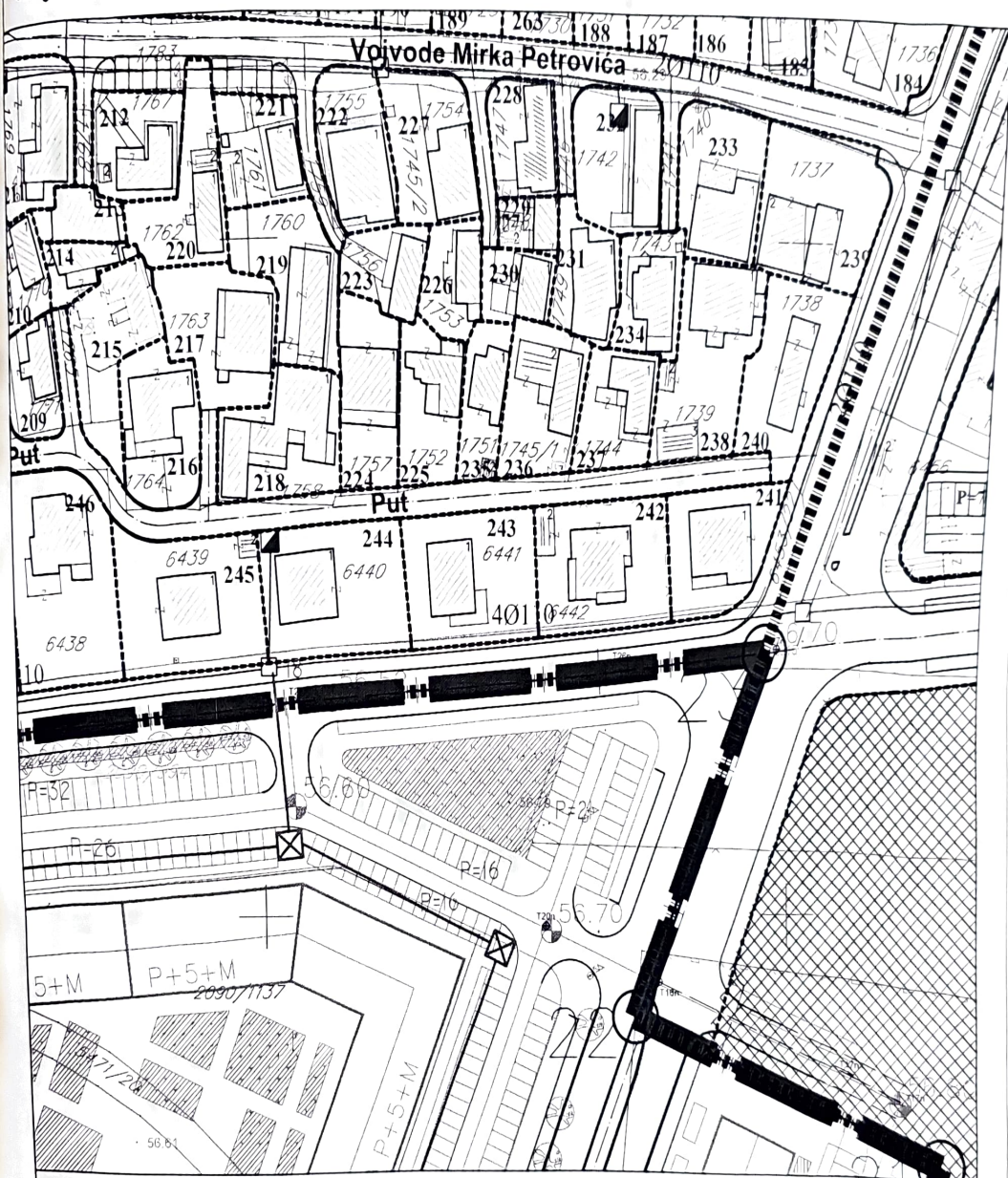
DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEJA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



- ▼ postojeće trafostanice 10/0, 4 kV
- trase postojećih 10 kV kablova
- 10 kV kablovi koji se izmiještaju
- ▼ planirane trafostanice 10/0, 4 kV
- trase planiranih 10 kV kablova
- trasa planiranog 110 kV kabl

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica ,29.04.2025. god.

DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEJVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



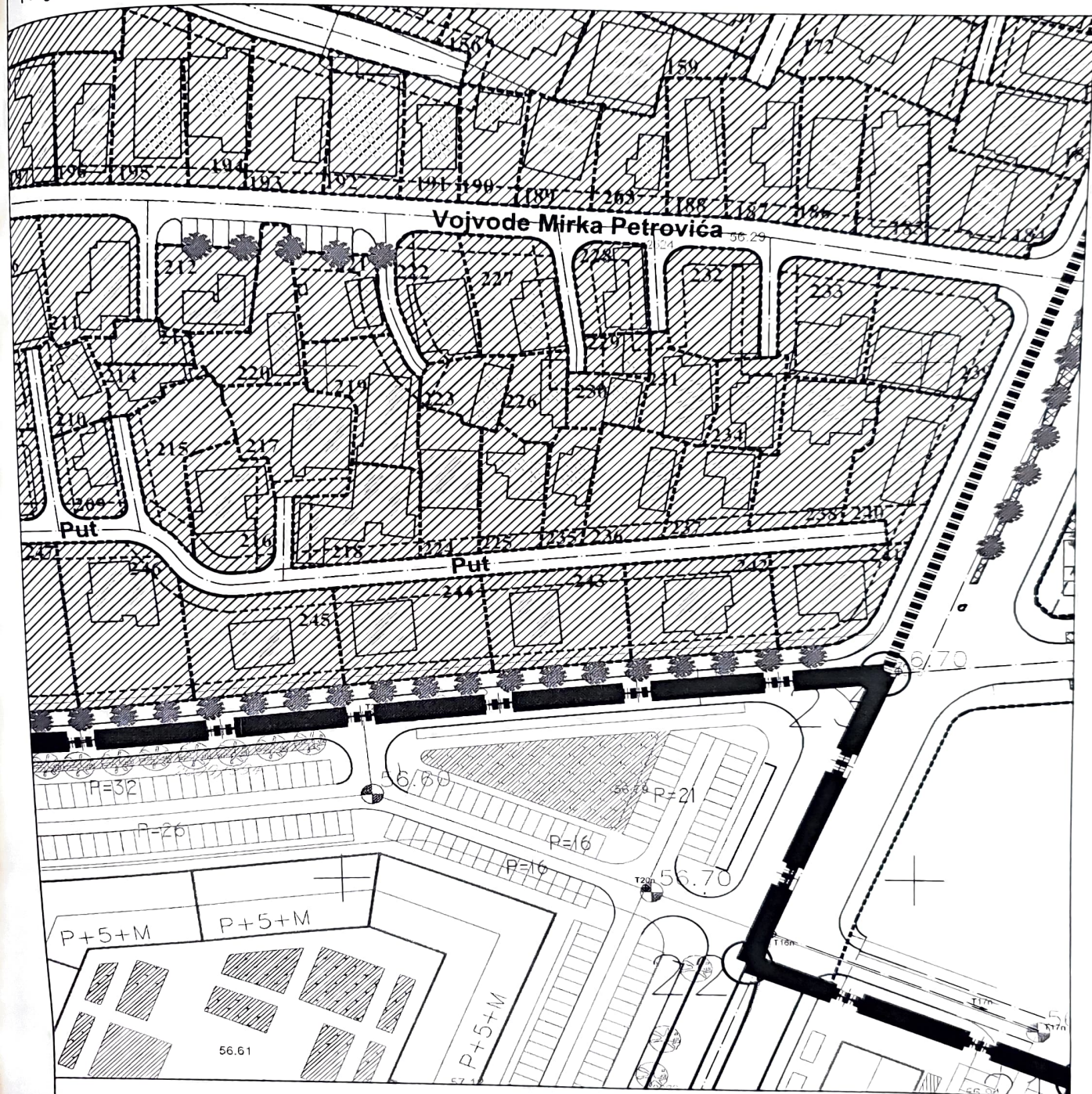
- — □ POSTOJEĆA TK KANAIZACIJA
- △ UNUTRAŠNJI TK. IZVOD
- SPOLJAŠNJI TK. IZVOD
- ⊗ ISTURENI PRETPLATN. STEPEN (IPS)
- ⊗ — ⊗ PLANIRANA TK KANAIZACIJA

TK INFRASTRUKTURA

broj priloga:
8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-809
Podgorica ,29.04.2025. god.

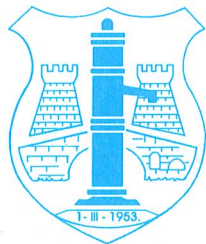
DUP"KONIK SANACIONI PLAN " - PODGORICA
UTU ZA UP 243-ZONA E
KATASTARSKA PARCELA 6441
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MAGDALENIĆ BRANISLAV - PODGORICA



  zelene površine uz individualno stanovanje

PEJZAŽNO UREDJENJE

broj priloga:
9



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

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

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

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

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/25-5931/2**

Podgorica, **09. 05. 2025** 20

164652, 3001-640/2025

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 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/25-809 od 29.04.2025.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-5931/1 od 30.04.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za **izgradnju objekta individualnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja na UP 243, zona E, u zahvatu DUP-a "Konik – sanacioni plan" (katastarska parcela 6441 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Magdalenić Branislava** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-809 od 29.04.2025.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtaemo 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 89m², spratnosti P+1. UTU-ima je na UP 243 planiran objekat spratnosti do P+1+Pk, površine prizemlja 188m², maksimalne bruto građevinske površine 564m². Namjena objekta je individualno stanovanje sa mogućnošću poslovanja.

Postojeći objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu i kod ovog društva je, na adresi Avda Međedovića 35, registrovan vodomjer pod šifrom 315076900, broj vodomjera 2999793, marke "Insa" profila 20/3 na ime Magdalinić Branislava. Evidentiran je priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju.

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 priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti njegova rekonstrukcija. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključak ne zadovoljava sljedeće uslove:

- 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 2,5 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 individualnog stanovanja 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 i radio modulom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Vodoinstalaterske radove na izradi 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 separativni, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Za priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe ili izvršiti njegova rekonstrukcija. Kanalizacioni priključak je potrebno voditi javnom površinom a ne preko tuđih parcela.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji ili rekonstrukciji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje treba obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Takođe, je potrebno prije početka radova na priključenju pribaviti protocol o prekopu ulice od nadležnog organa. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za 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 prikazanim svim elementima, relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije, na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletno rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
09.05.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



1:500

Čvorovi

Vodovodna mreža

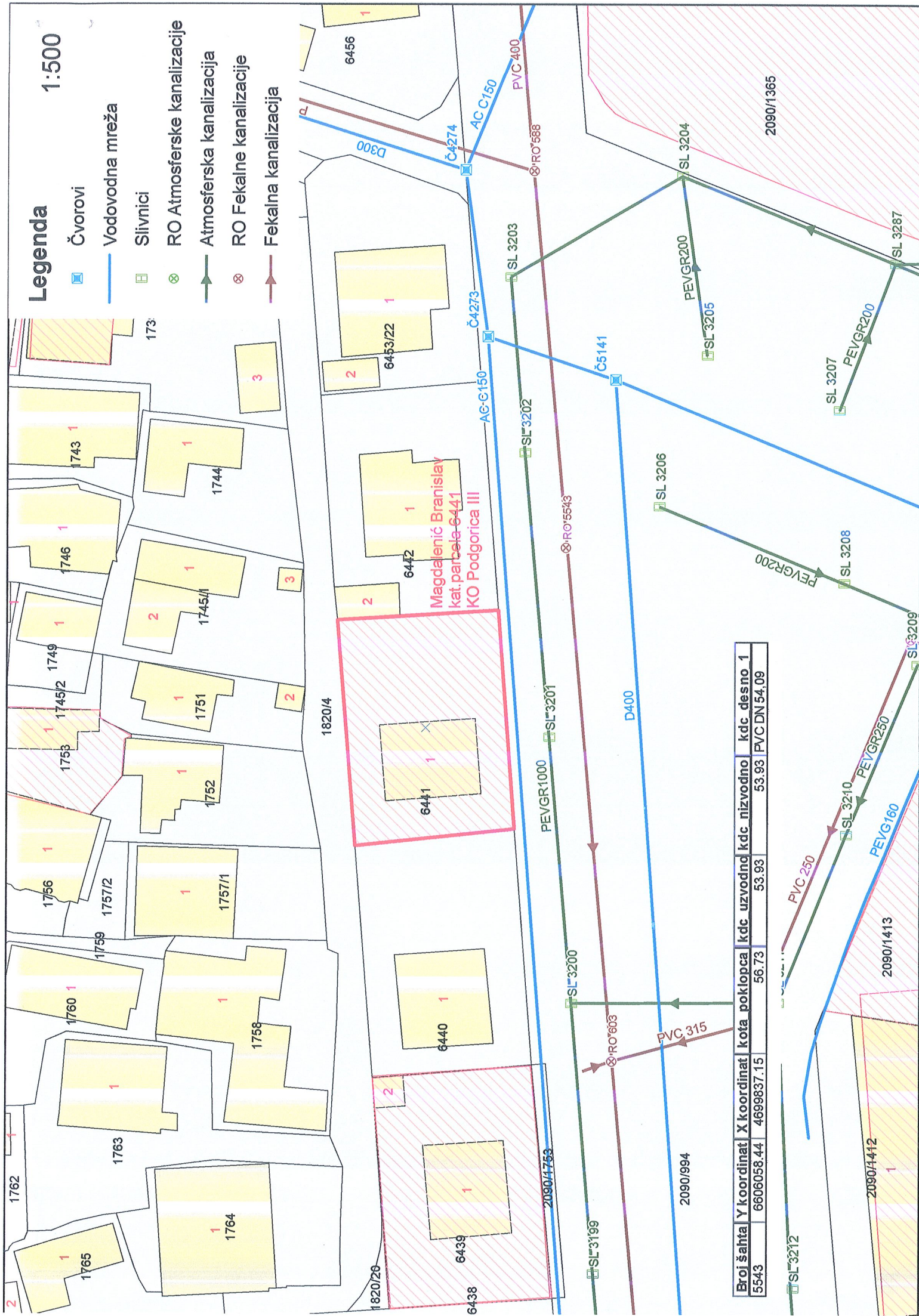
Slivnici

⊗ RO Atmosferske kanalizacije

→ Atmosferska kanalizacija

RO Fekalne kanalizacije

→ Fekalna kanalizacija



Broj šahta	Y koordinat	X koordinat	kota poklopca	kdc. uzvodno	kdc. nizvodno	kdc. desno 1
5543	6806058.44	4699837.15	56.73	53.93	53.93	PVC DN 54.09

OVLAŠĆENJE

Ja, **Magdelinić Branislav**, iz Podgorice, sa stanovanjem na adresi Avda Međedovića br. 35, Podgorica, **JMBG: 0101956210098**, kao jedini vlasnik nepokretnosti upisane u Listu nepokretnosti br. 2465, katastarske parcele br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, površine 470m², koja čini UP243, dajem neopozivo

OVLAŠĆENJE

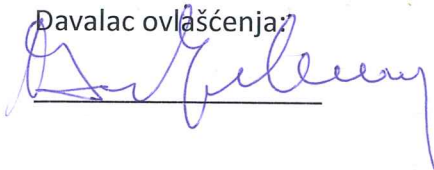
Mom sinu, Magdelinić Nikoli, iz Podgorice, **JMBG: 0806985210289**, da na gore navedenoj urbanističkoj parceli može:

- Preduzeti sve radnje potrebne za dobijanje Urbanističko-tehničkih uslova (UTU).
- Izradu tehničke dokumentacije (idejnog rješenje i glavnog projekata) za izgradnju stambenog objekta.
- Podnijeti prijavu građenja nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa važećim Zakonom o izgradnji i Zakonom o planiranju prostora.
- Zaključiti ugovore sa nadležnim preduzećima za priključak na vodovodnu, kanalizacionu i elektro-energetsku mrežu.
- Izvoditi radove na izgradnji objekta u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

Ova saglasnost važi do završetka izgradnje i uknjižbe objekta u katastar nepokretnosti, a služi isključivo u svrhu dokazivanja prava gradnje pred nadležnim državnim i opštinskim organima.

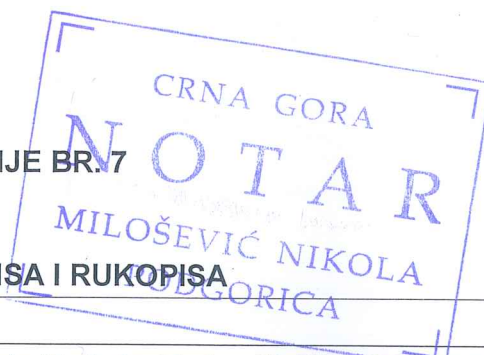
U Podgorici , dana 23.4.2026. godine.

Davalac ovlašćenja:





CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA MILOŠEVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR.7



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Ja, notar Nikola Milošević, potvrđujem da je:

Magdelinić Branislav, rođen 1.1.1956. godine, Avda Međedovića br. 35, Podgorica, čiji identitet je utvrđen na osnovu: lične karte broj I34634K55, izdate 5.9.2022. godine, PJ Podgorica;

(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava, broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

svojeručno potpisao ispravu OVLAŠĆENJE.

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

/

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

ili izjavom svjedoka:

/

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu:

/

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime imenovanog/čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok/čiji je identitet utvrđen na osnovu:

/

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je pročitana sadržina pomoću

/

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu

/

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu /

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: OV 6274/2026

Ovjera izvršena dana 23.4.2026. godine u 10:18 časova,

Broj ovjerenih primjeraka: 2 /dva/

(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Napomena: Stranka je saglasna da se kopija identifikacionog dokumenta čuva u arhivi notara;

Notarska naknada obračunata je u skladu sa Tarifom o naknadama za rad notara u **ukupnom** iznosu od **9,68€**, sa uračunatim PDV-om, za koju je izdat fiskalni račun.







B. PROJEKTNİ ZADATAK

Email: studio@orarch.me

24,

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića

81000, Podgorica

PROJEKTNII ZADATAK

uz idejno rješenje stambenog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, koju čini kat. parcela br. 6441 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

Investitor: Nikola Magdelinić

Izraditi idejno rješenje za stambeni objekat, spratnosti S+P+2, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, koju čini kat. parcela br. 6441 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

Ukupna površina UP je 470m². Potrebno je planirati objekat sa tri nezavisne stambene jedinice, bruto građevinske površine cca342m² i planiranim tehničkim prostorijama u suterenu ispod cijelog objekta.

Novi objekat je planiran uz postojeći porodični objekat, a na distanci od 2m od susjedne parcele u maksimalnim dozoljenim gabaritima.

Stambeni objekat treba projektovati kao objekat spratnosti S+P+2, sa ravnim krovom. Predvidjeti natkriven glavni ulaz u objekat sa vertikalnim zajedničkim komunikacijama (stepenište i lift).

Lokaciji se pristupa sa duže-južne strane placa, predvidjeti kolski i pješački ulaz na plac. Planirati parkiranje na otvorenom u okviru lokacije sa tri parking mjesta.

Objekat je potrebno izdići od kote terena. Ulaz i zajedničke komunikacije planirati prema postojećem objektu. Na tri nivoa planirati tri iste stambene jedinice, po strukturi dvosobni stan sa trostranom orijentacijom.

Stanove planirati tako da imaju jasno odvojenu dnevnu i noćnu zonu.

Dnevnu zonu planirati kao jedinstven i prozračan prostor, gdje dnevni boravak, trpezarija, kuhinja i čini jedinstvenu cijelinu.

Noćnu zonu treba da čine dvije sobe sa zajedničkim kupatilom. Po mogućnosti obezbijediti najoptimalniju orijentaciju svim prostorijama i adekvatno osunčanje.

Planirati zajednički tehničke prostorije i ostave u suterenu, kao i mogući izlaz na krovnu etažu- gdje se mogu smjetiti spoljne jedinice klima.

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

Za materijalizaciju objekta predvidjeti upotrebu kvalitetnih materijala. Spoljašnju obradu objekta predvidjeti u kombinaciji kamene obloge i/ili demit fasade.

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

Podgorica, mart 2026.godine

za Investitora





C. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Email: studio@orarch.me

24,

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića

81000, Podgorica

TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rješenje **stambenog objekta (SMG)** na urbanističkoj parceli UP 243, Zona E, DUP-a Konik Sanacioni plan, katastarska parcela 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

1. OPŠTI PODACI

Idejno rješenje se radi na osnovu sljedeće dokumentacije:

- Urbanističko tehnički uslovi br. D 08- 332/25 – 809 od 29.04.2025. i od 11.11. 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“, broj 27-1/24-2/10 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 – 809 od 29.04.2025. i od 11.11. 2025. godine**, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora I održivi razvoj. U skladu sa UTU-ima, i prema projektnom zadatku na predmetnoj lokaciji planiran je novi individualni objekat u dozvoljenim parametrima dati prema UTU. Na lokaciji postoji individualno stambeni objekat, sa površinom u osnovi od 80.1m², spratnosti P+1+Pk, što je uzeto u obzir kao referentna površina u obračunu zauzetosti.

Lokaciju čini više katastarskih parcela sa urađenim elaboratom parcelacije, koji se dostavlja kao dio sadržaja ovog idejnog rješenja. Predmetna urbanistička parcela UP243, je približno pravougaonog

oblika, površine od 470 m². Lokaciji se pristupa sa južne strane pristupnom saobraćajnicom. Na lokaciji je planirana izgradnja novog individualnog stambenog objekta uz već postojeći individualni stambeni objekat, a u okviru datih urbanističkih parametara datih za ovu urbanističku parcelu.

UP lokacije dozvoljeni parametri					
Namjena	Broj kat.parc.	Površina UP m ²	Zauzetost m ² (UTU) / 0.40	Bruto m ² (UTU) / 0.61	Max spratnost
Individualno stanovanje (SMG)	243	470	188	564.0	(P+2+Pk) uz dozvoljenu gradnju suterena

Tabela : UP lokacije i dozvoljeni parametri

2. ZADATI I OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

Zadati urbanistički parametri UTU br. D 08- 332/25 – 809 od 29.04.2025. i od 11.11. 2025. godine	
LOKACIJA	na urbanističkoj parceli UP 243, Zona E, DUP-a Konik Sanacioni plan
Katastarske parcele / lokacija za gradnju	katastarske parcele 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, Opština Podgorica
Namjena	Namjena objekta je stanovanje male gustine.
Površina lokacije	470 m ²
Površina lokacije za građenje	188.0 m ²
Iskorišćena zauzetost (postojeći objekat)	80.10m ²
Indeks zauzetosti	0.40
Maksimalna BGP	564m ² (preostaje 343.6)
Iskorišćena izgrađenost (postojeći objekat)	80.1*2(P+1)+60.0 (Pk,obracunata visina = i veća od 150cm)=220.2
Indeks izgrađenosti	1.2
Dozvoljena spratnost	P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterena
Krov	Krovove raditi kose, dvovodne iii visevodne, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova (str7 UTU).

Normativ za parkiranje (stanovanje)	min. jedno mjesto po stanu
Građevinska linija	Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je data grafičkim prilogom na 5.0m, odnosno 10.0m u odnosu na saobraćajnicu puta. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.
Mogućnost odstupanja od građevinske linije	Može biti i na manjem odstojanju od 2m uz prethodnu saglasnost susjeda
Stepen ozelenjenosti	Minimum 30% na nivou UP (141.0m ²)

Tabela 1 – Zadati urbanistički parametri za UTU br. D 08- 332/25 – 809 od 29.04.2025. i od 11.11. 2025. godine

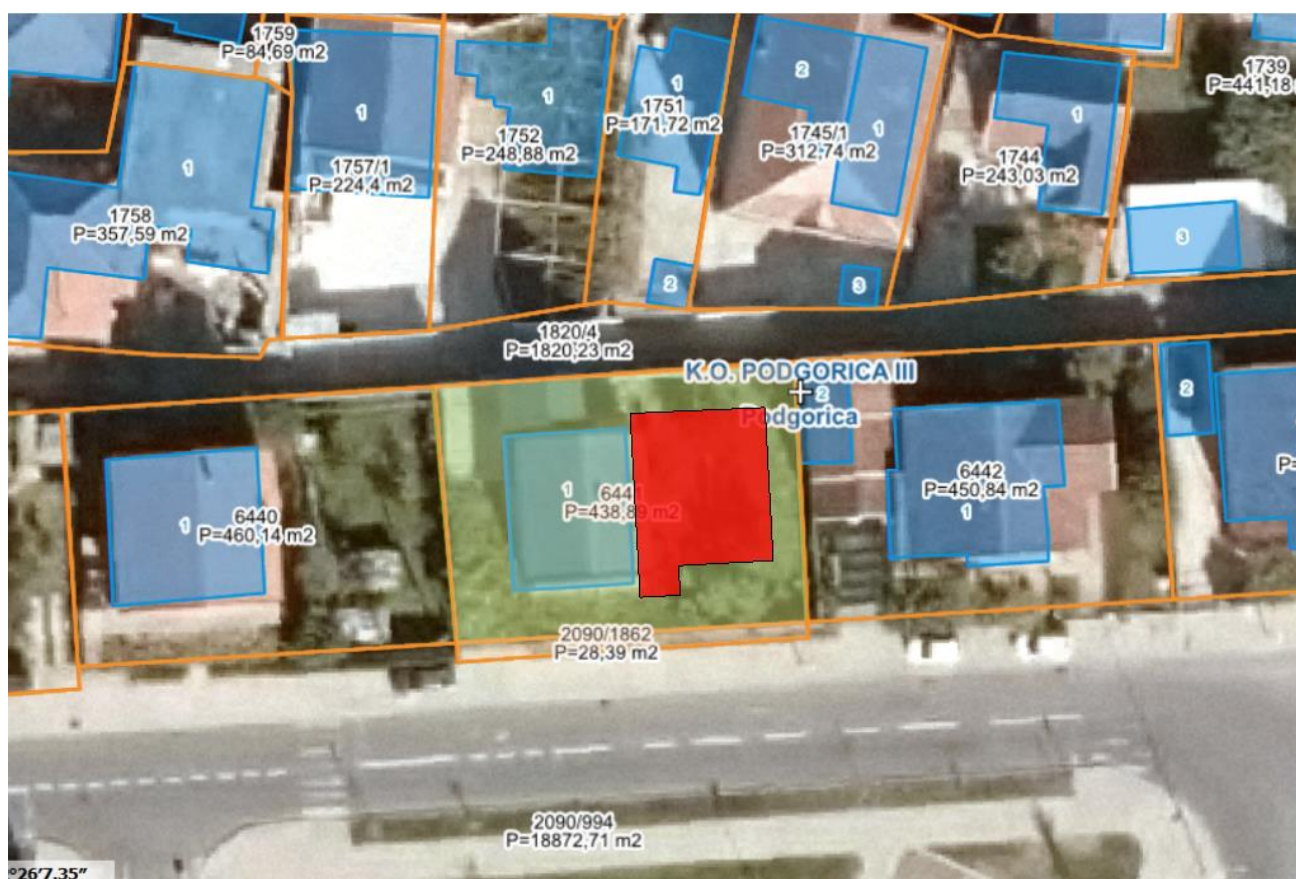
OSTVARENI urbanistički parametri	
LOKACIJA	na urbanističkoj parceli UP 243, Zona E, DUP-a Konik Sanacioni plan
Katastarske parcele / lokacija za gradnju	katastarske parcele 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, Opština Podgorica
Namjena	Individualno stanovanje (Stanovanje male gustine)
Površina lokacije	470.0 m ²
Površina lokacije za građenje	188.00 m ²
Ostvarena zauzetost	186.90 m ²
Ostvarena izgrađenost	341.90m ²
Ostvarena spratnost	S+P+2
Krov	Krov Ravni
Normativ za parkiranje (stanovanje)	3 PM na parceli
Površine koje ne ulaze u obračun BGP-a	suterenska etaza namjene za kao servisni prostori za tehniču opremu, održavanje, vešeraj, ostave i sl
Stepen ozelenjenosti	141.0m ² /470m ²

Tabela 5– Kumulativni ostvareni urbanistički parametri

Urbanistički parametri					
Objekat	Broj stambenih jedinica	Zauzetost m ² (UTU)	Bruto m ² (UTU)	Bruto m ² (MEST)	Neto m ²
POSTOJEĆI OBJEKAT	1	80.1	220.20	220.20	180.0
OBJEKAT	3	106.8	341.90	448.7	390.3
	4	186.9	562.10	296.6	570.30

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 243, Zona E, DUP-a Konik Sanacioni plan, koju čine katastarske parcele 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, Opština Podgorica. Lokacija ima pristup preko pristupne saobraćajnice sa južne strane.

Ukupna površina lokacije za gradnju iznosi 470.00 m². Susjedne parcele su izgrađene.

Na lokaciji je se nalazi postojeći stambeni objekat (P+1+Pk), u osnovi zauzima 80.1m², koji se zadržava. Planirana je gradnja uz postojeći objekat.

Teren je ravan sa neznatnim nagibom prema sjeveru tj. prema unutrašnjosti placa od lokalne saobraćajnice sa koje se pristupa lokaciji.

4. SITUACIJA

Projekatom je planirana izgradnja stambenog objekta neposredno uz postojeći objekat. Ukupne BGP od 349.1m². Objekat je podignut od kote tla za 50cm. Na lokaciji u dvorištu ispred novog objekta planirana uređen parking prostor za 3PM sa obodnim zelenilom. Što zadovoljava potrebe ovog objekta.

Urbanistički parametri za izgradnju definisani su u Urbanističko-tehničkim uslovima, dok je građevinska linija određena grafičkim priložima u Planu. Građevinska linija je udaljena 5.0, odnosno 10.0 metra od ose saobraćajnice, a prema susjednim parcelama dozvoljena linije gradnje iznosi minimalnih 2m.

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

Osim direktnog kolskog ulaz u dvorište sa pristupne saobraćajnice, planirana je i pješačka kapija naspram glavnog ulaza u objekat.

Zamisao ovog individualnog stambenog objekta se zasniva na jednostavnom arhitektonskom oblikovanju, svedene forme. Ideja je planiranje objekta, koji je prilagođen savremenim potrebama i ispunjava zahtjeve korisnika.

Objekat je sastavljen iz dva svedena kubusa, tako da sto je planiran vertikalni kubus između postojećeg i novog objekta koji ih jasno odvaja. Pružajući privatnost korisnicima dva objekta. Nezavisni pristup objektu, čini ih potpuno nezavisnim u funkcionisanju. Jednostavna forma novog objekta, svijetli tonovi fasade i svedeni elementi otvora na objektu, doprinosi modernom izgled objekta, koji tako formira harmoničnu vezu sa arhitekturom susjednog objekta i neposrednog urbanog konteksta naselja u ovom dijelu grada. Na ovaj način se stvara skladan, funkcionalan i estetski privlačan stambeni ambijent.

Analizom lokacije i ispunjavajući zahtjev od min 30% zelenih površina, objekat je pozicioniran tako da koristi maksimalni potencijal lokacije, prema potrebama korisnika uz poštovanje svih datih ograničenja prema UTU.

KONCEPT PROJEKTOVANOG RJEŠENJA

Imajući u vidu teren na kom je planiran objekat, orijentaciju lokacije, vizure, postojeći objekat na parceli, kao i pozicije objekata u neposrednom okruženju, urađena je analiza forme gabarita na predmetnoj parceli. Rezultat tih analiza je formiranje objekta kompaktne i svedene forme, spratnosti S+ P+2, uz postojeći objekat. koja ujedno zadovoljava definisane zahtjeve investitora po pitanju funkcionalne organizacije prostora u objektu. Objekat je organizovan u 4 nivoa. Podignut iznad kote postojećeg terena za +0.50.

Objekat čini visoki kubusa sa komunikacijama postavljen uz postojeći objekat sa nesto nižim kubusom gdje se planira smještanje stambenog prostora. Ovakva distribucija funkcionalnih cijelina čini ovaj koncept opravdanim kako bi postigli potrebnu privatnost za oba objekat.

Objekat čini individualni stambeni objekta sa 3 nezavisne stambene jedinice koji su po strukturi dvosobni stanovi, neto površine (75.7m²). Svi stanovi su orijentisani trostrano i planiran je jedan stan po etaži. Uz njih planirane su zajedničke komunikacije i suteran gdje je planirano smijestanje tehničkih prostorija, prostor za održavanje, vešeraj i ostave za stanove.

Parkiranje je planirano na samoj parceli, ispred objekta za 3PM, neposredno uz glavni ulaz u objekat.

Ulaz je uzdignut, natkriven. Odakle se pristupa zajedničim komunikacijama, planirane su zajedničke stepenice i lift.

Svi stanovi su prema funkcionalnoj organizaciji isti, po strukturi dvosobni. Ulazni hodnik nije odvojen od dnevne zone, ali ima dovoljno prostora za kvalitetnu organizaciju prostora, uz koji postoji i toalet za goste. Naspram ulaznih vrata planiran je ulaz u dnevnu zonu, koju čine prostrani dnevni boravak sa trpezarijom i velikom kuhinjom koja ima planirano kuhinjsko ostrvo. Ovaj prostor čini jedinstvenu cijenlinu. Dnevna zona planirana je sa dvostranom orijentacijom (J-Z) -što omogućava kvalitetno prirodno provjetravanje prostora po potrebi.

Svi otvori su u punoj visini sto omogućava kvalitetenu insolaciju stambenog prostora.

Noćna zona je od dnevne zone odvojena degažmanom, planirane su dvije sobe sa zajedničkim kupatilom, jedna od dvije sobe je komfornija po svojoj površini i ima dodatni prostor za garderober.

Preko zajedničkih komunikacija, može se pristupiti: suterenu, dje je planirano smještanje zajedničkih tehničkih prostorija (tehnički sistemi HVAC, STV , Hidrofori, razvodne table brojila i dr), prostora za održavanje, ostave, vešeraj i sl; i krovnoj etaži (održavanja krova, smještanje spoljnih jedinica za klimatizaciju).

Horizontalni gabarit objekta koristi površinu pod novim objektom od 106.8m² i površina ispod postojećeg objekta od 80.1m², sto koristi približno maksimalnu datu površinu zauzetosti od 188m². Slobodne popločane površine su obrađene kamenim/granitnim pločama, dok će zelene površine biti oplemenjene sađenjem autohtonih vrsta biljaka koje su rezistentne na lokalne uslove i čine zadatih 30% ukupne površine.

Objekat individualnog stanovanja, planiran je u predviđenim u gabaritima zone za gradnju, spratnosti S+P+2, bruto građevinske površine (BGP) od 341,9m². Indeks zauzetosti objekta 0.4

(max0.4), tj izgrađenosti 1.20 (max1.19), što ispunjava parametre date UT uslovima br. D 08-332/25 – 809 od 29.04.2025. i od 11.11. 2025. godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora i održivi razvoj.

Objekat je postavljen bliže ulici i sa orijetacijom Jug-sjever, kako bi se nesmetano uklopio parking prostor objekat je povučen tako da se omogući parkiranje na parceli ispred objekta.

MATERIJALIZACIJA FASADE:

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

- Kamena obloga na kompletnoj fasadi objekta, svijetli prirodni kamen obrada bunja
- Kao zaštitu od sunca planirane unutrašnji elementi zaštite od sunca.
- Fasadna bravarija je aluminijumska u antracit boji (RAL 7016 ili slično);
- Krov je ravni, pokriven kamenim/granitnim podnim pločama;
- Keramičke pločice svijetlog tonaliteta, sa završnom obradom u imitaciji prirodnog kamena, postavljene u pravilnom rasteru na stepeništima, dok staze i plato za parking prostor planirati od betonskih ploča sa grubom reljefnom (protivkliznom) završnom obradom.

Materijalizacija: Predviđena je primjena svijetlog prirodnog kamena, kojim se forma objekta umiruje, dajući nenametljivi i ujedno snažan izgled objektu. Ograde i bravarija su planirani u antracit boji, dok su staze oko objekta urađene

RAL 7016 Anthracite



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.

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. 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 unutrašnjim 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 u stanovima je predviđen parket I klase, čija će vrsta i način slaganja biti određeni prema želji investitora.

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

Kod zajedničkog stepeništa je predviđen je antiklizna kamen u pravilnom slogu, čija će vrsta i način slaganja biti određeni prema želji investitora.

Fasadni Zidovi:

Na zidovima fasade objekta, planira se oblaganje svijetlim kamenom, prema detalju iz glavnog projekta. Nabavka, transport i ugradnja kamene obloge na objektu sa atestima otpornim na mraz. Debljina ploca 2cm. Kamen se postavlja preko prethodno postavljene kamene vune u malteru na mreži.

Krov

Objekat ima jednostavni ravan krov preko monolitne AB ploče. Krov se oblaže granitnom keramikom d-2.0cm

Predviđeni su vidni horizontalni oluci prema datim pozicijama, i vertikalni oluci kvadratnog profila spuštaju vidno uz zadnju fasadu. Boja oluka RAL 7016.

5. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA I PROGRAMSKI SADRŽAJI:

OBJEKAT				
Etaža	Bruto m² (UTU)	Bruto m² (MEST)	Neto m²	Broj stambenih jedinica
SUTEREN	-	106.8	165.7	-
PRIZEMLJE	106.8	106.8	92.4	1
I sprat	106.8	106.8	92.4	1
II sprat	106.8	106.8	92.4	1
Vertikalne komunikacije Izlaz na Ravni Krov	21.50	21.50	18.70	-
Ukupno	296.6	296.6	255.3	3

Tabela 7: Pregled ostvarenih površina u objektu

Sadržaji po etažama:

Planiran je objekat spratnosti S+P+2. Čini ga individualni stambeni objekat sa tri stambene jedinice, po strukturi dvosobni stan. Glavni ulaz je planiran je sa lijeve strane objekta- odakle se direktno pristupa zajedničkim komunikacijama, dvokrakom stepeništu i liftu.

Suteran

Suteranu se pristupa preko zajedničkih vertikalnih komunikacija. Planirano je smještanje prostora za održavanje objekta, tehničkih prostorija, zasebnih prostora za ostave stanove i vešeraj.

Prizemlje, I i II sprat

Svi stanovi su prema funkcionalnoj organizaciji isti, po strukturi dvosobni. Ulazni hodnik nije odvojen od dnevne zone, ali ima dovoljno prostora za kvalitetnu organizaciju prostora, uz koji postoji i toalet za goste. Naspram ulaznih vrata planiran je ulaz u dnevnu zonu, koju čine prostrani dnevni boravak sa trpezarijom i velikom kuhinjom koja ima planirano kuhinjsko ostrvo. Ovaj prostor čini jedinstvenu cijenlinu. Dnevna zona planirana je sa dvostranom orijentacijom (J-Z) -što omogućava kvalitetno prirodno provjetravanje prostora po potrebi. Svi otvori su u punoj visini što omogućava kvalitetenu insolaciju stambenog prostora.

Noćna zona je od dnevne zone odvojena degažmanom, planirane su dvije sobe sa zajedničkim kupatilom, jedna od dvije sobe je komfornija po svojoj površini i ima dodatni prostor za garderober.

6. Saobraćaj, garaža i parking:

Kolski i pješački pristup objektu je planiran preko pristupne saobraćajnice, naspram samog objekta. Planira se zaseban ulaz odvoje od ulaza koji se koristi za potrebe postojećeg objekta. Prema grafičkom prilogu saobraćaj iz UTU-a, kota saobraćajnice ona iznosi +56.52mnv.

Projektom je predviđeno parkiranje na parceli ispred samog objekta i to za 3PM. Što ispunjava zadate parametre i potrebe ovog objekta.

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, pri tome omogućiti privatnost korisnika.

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 30% površine koju pokriva zelenilo.

Površina	m ²
Pod novim objektom	106.8
Pod postojećim objektom	81.0
Zelene površine	141.0
Popločanje	141.2
Lokacija:	470.00

Tabela 8: Pregled ostvarenih zelenih i slobodnih površina

Za popločanje ulaznog trijema i terase sa pristupnim stepenicama planirane 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 betonskih ploča sa grubom reljefnom (protivkliznom) završnom obradom. 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.

9. Infrastruktura

Instalacije

Vodovod i kanalizacija:

Vodovodni priključak se predviđa na strani parcele gdje se formira pozicija vodomjera. Zagrijavanje vode predviđeno je sa centralnim bojlerom i sa cirkularnom pompom- smjestiti u suterenu. (razrada u fazi glavnog projekta)

Elektroinstalacije jake struje

Električne instalacije se projektuju u skladu sa važećim propisima i standardima. Napajanje objekta će se vršiti sa priključno mjernog ormara (PMO), koji se nalazi na granici parcele i javne površine. Nakon izgradnje objekta pribavlja se saglasnost za priključenje od nadležnog operatora distributivne mreže, koji određuje mjesto napajanja PMO-a.

U objektima će biti projektovane sledeće instalacije jake struje:

Glavni razvodni ormari

Instalacija električnog osvetljenja, opšte potrošnje i tehnoloških potrošača

Gromobran, uzemljenje i izjednačenje potencijala

NAPOMENA:

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

Odgovorni projektant

Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.



E. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Email: studio@orarch.me

24,

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

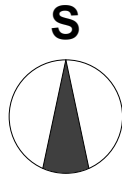
PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića

81000, Podgorica

1820/13

CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA
GLAVNI GRAD PODGORICA-Svojina 1/1



1820/4

CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA
GLAVNI GRAD PODGORICA-Svojina 1/1

Nekate-
gorisani
putevi

POMOĆNA ZGRADA

UP 243

6441

MAGDELINIĆ VUKO BRANISLAV
Svojina 1/1

PORODICNA STAMBENA
ZGRADA

6440

6442

TERASA U PRIZEMLJU

CESMA

LEGENDA

- STANJE SLUŽBENE EVIDENCIJE
- ASFALTNI PUT
- OGRADA-UNUTRASNJA IVICA
- BETONSKA STAZA
- TROTOAR
- OBJEKTI-STANJE NA TERENU

Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:	Geodetska podloga
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:150	01_001
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	

Pašnjak
3. klase

2090/994

CRNA GORA-Svojina 1/1
GLAVNI GRAD PODGORICA-Raspolaĝanje 1/1

Pašnjak
3. klase

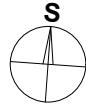
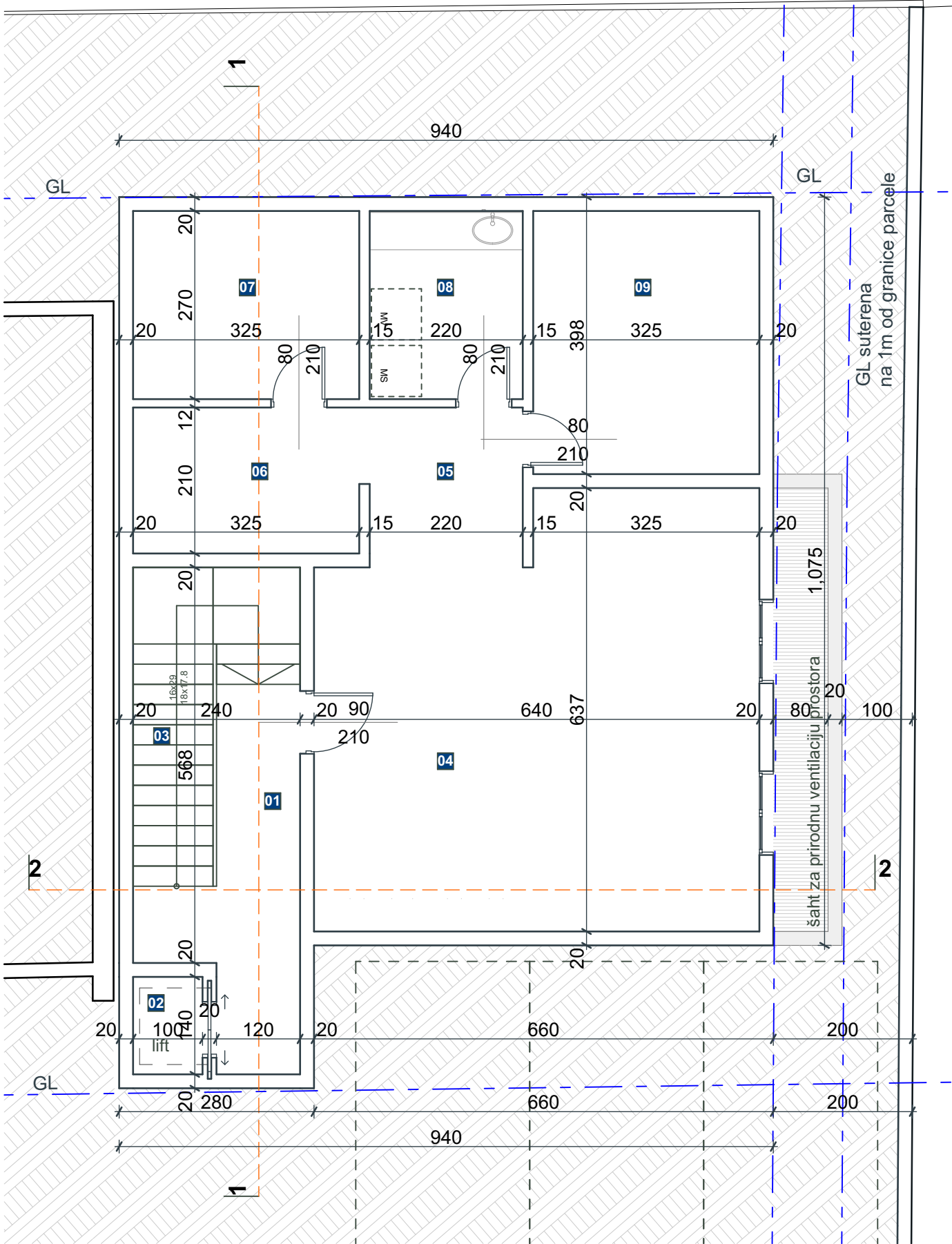
2090/1858

CRNA GORA-Svojina 1/1
GLAVNI GRAD PODGORICA-Raspolaĝanje 1/1



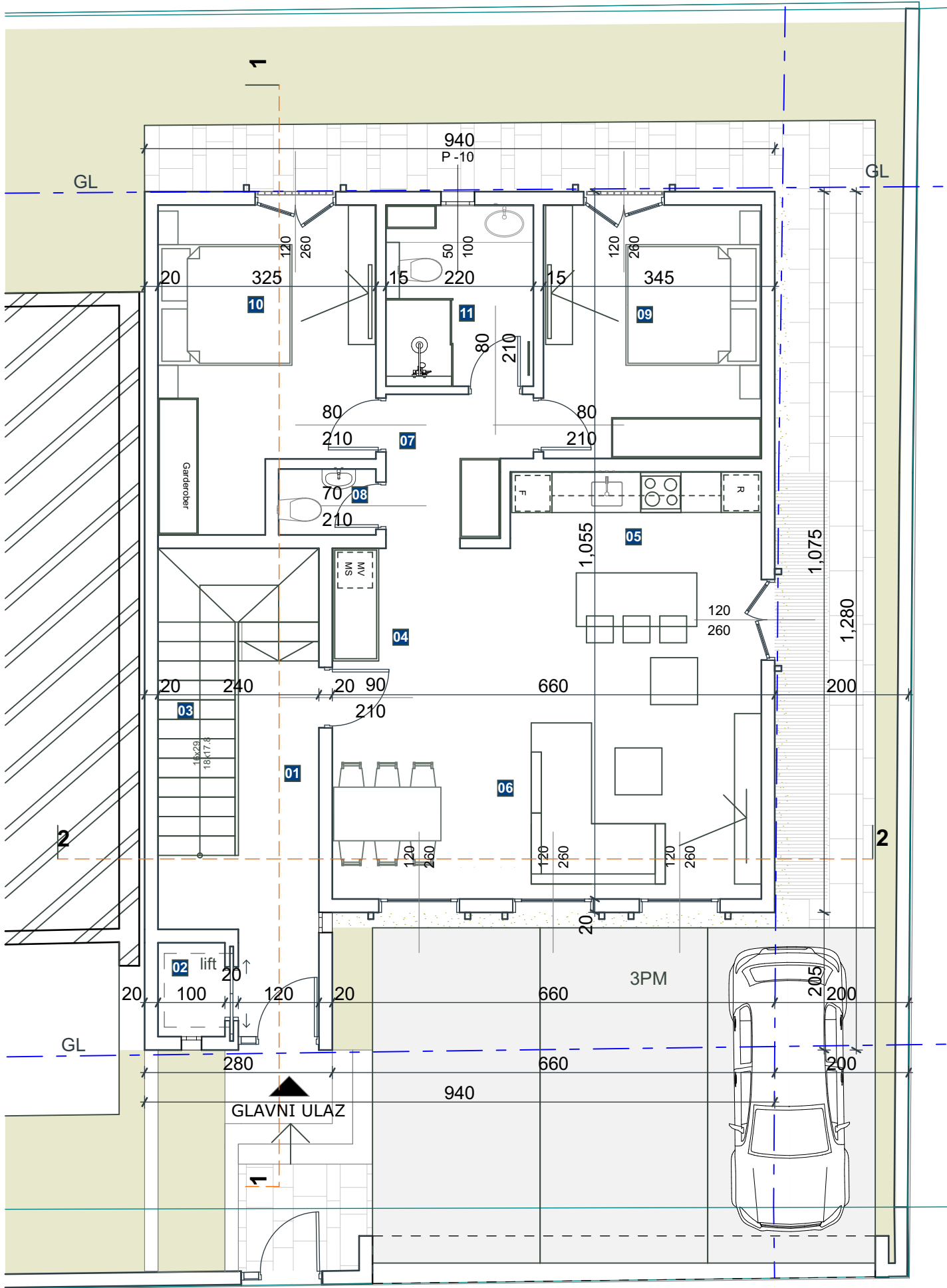
- Tretirana lokacija
- Gabarit planiranog objekta
- Gabarit postojećih stambenih objekata u okruženju

Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:
		1:300	01_002	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



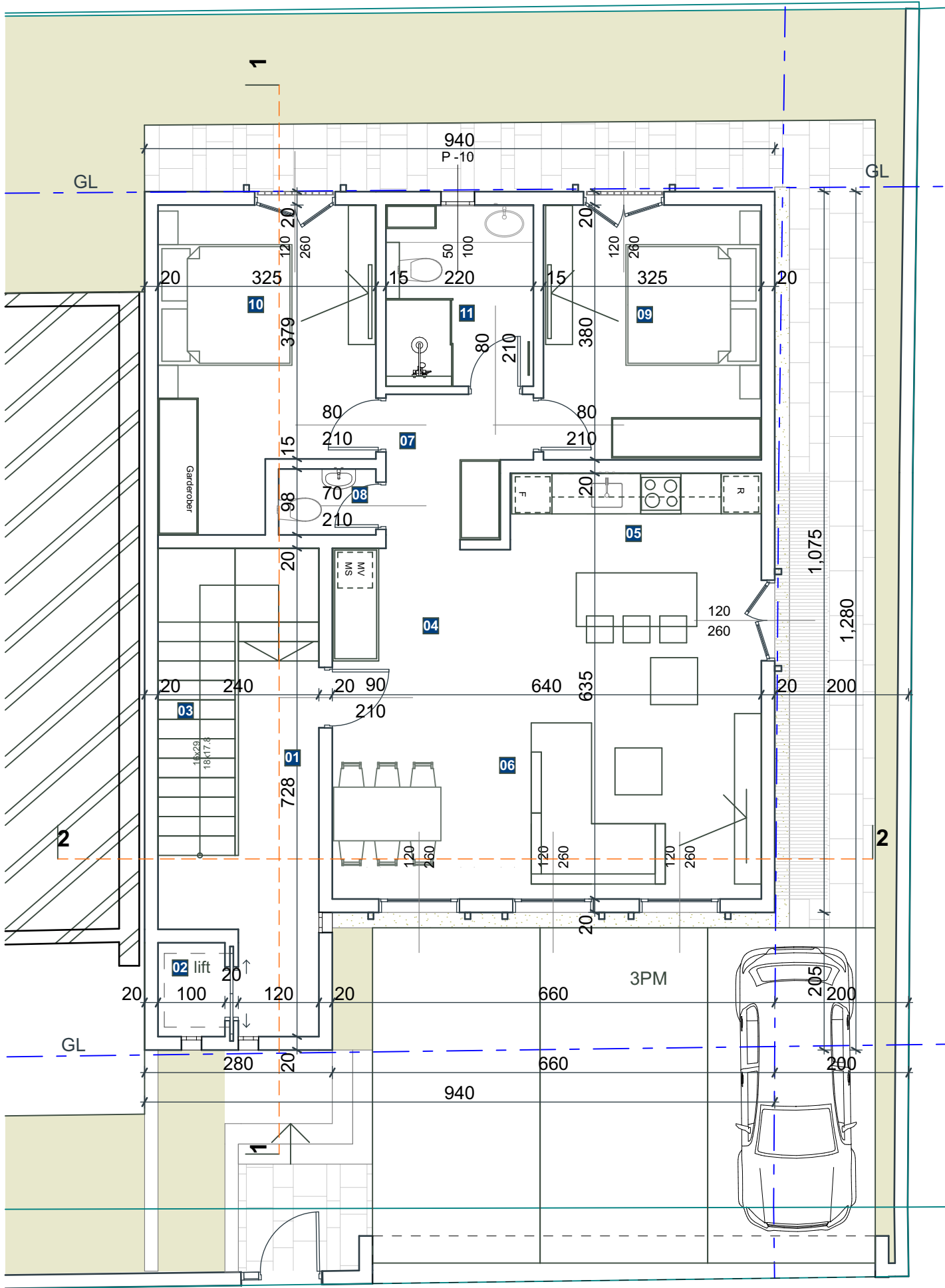
R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m²
KOMUNIKACIJE		
1	ZAJEDNIČKI HODNIK	11.40
2	LIFT	1.40
3	STEPENIŠTE	4.00
REKAPITULACIJA POVRŠINA		
UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA		92.90 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA		106.80 m2

UKUPNA NETO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		297.40 m2	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		341.90 m2	
Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelana UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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 suterena
Saradnik:		Razmjera: 1:75	Br. priloga: 02_001
			Br. strane:
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	



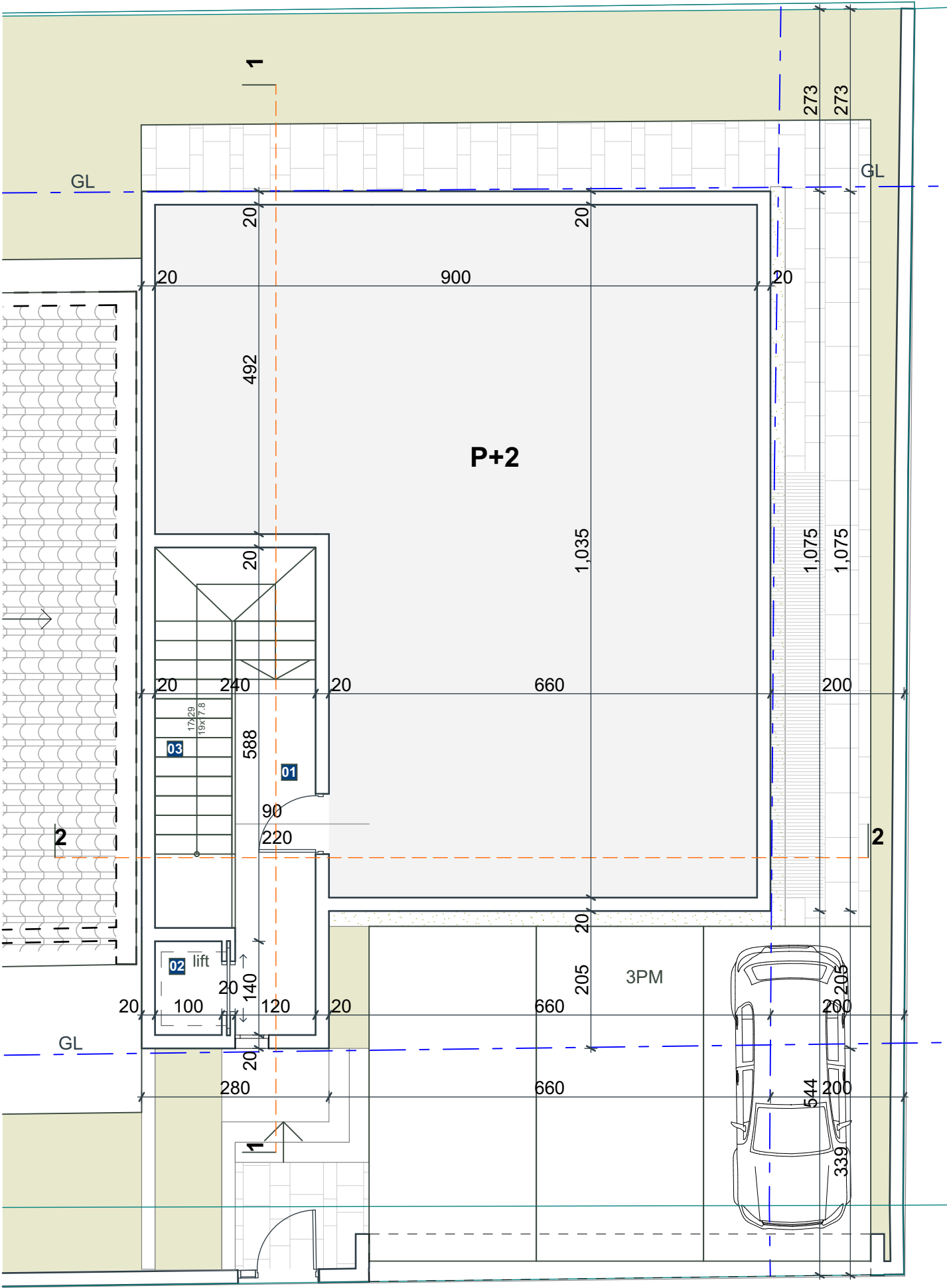
R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m ²
1	ZAJEDNIČKI HODNIK	8.00
2	LIFT	1.40
3	STEPENIŠTE	7.30
4	ULAZNI HODNIK	4.40
5	KUHINJA	10.40
6	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	22.90
7	DEGAŽMAN	4.30
8	TOALET	1.40
9	SPAVAĆA SOBA	12.30
10	MASTER SOBA	14.10
11	KUPATILO	5.90
REKAPITULACIJA POVRŠINA		
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		92.40 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		106.8m2

UKUPNA NETO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		297.40 m2		
UKUPNA BRUTO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		341.90 m2		
Projektant:	 orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelana UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:
		1:75	02_002	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



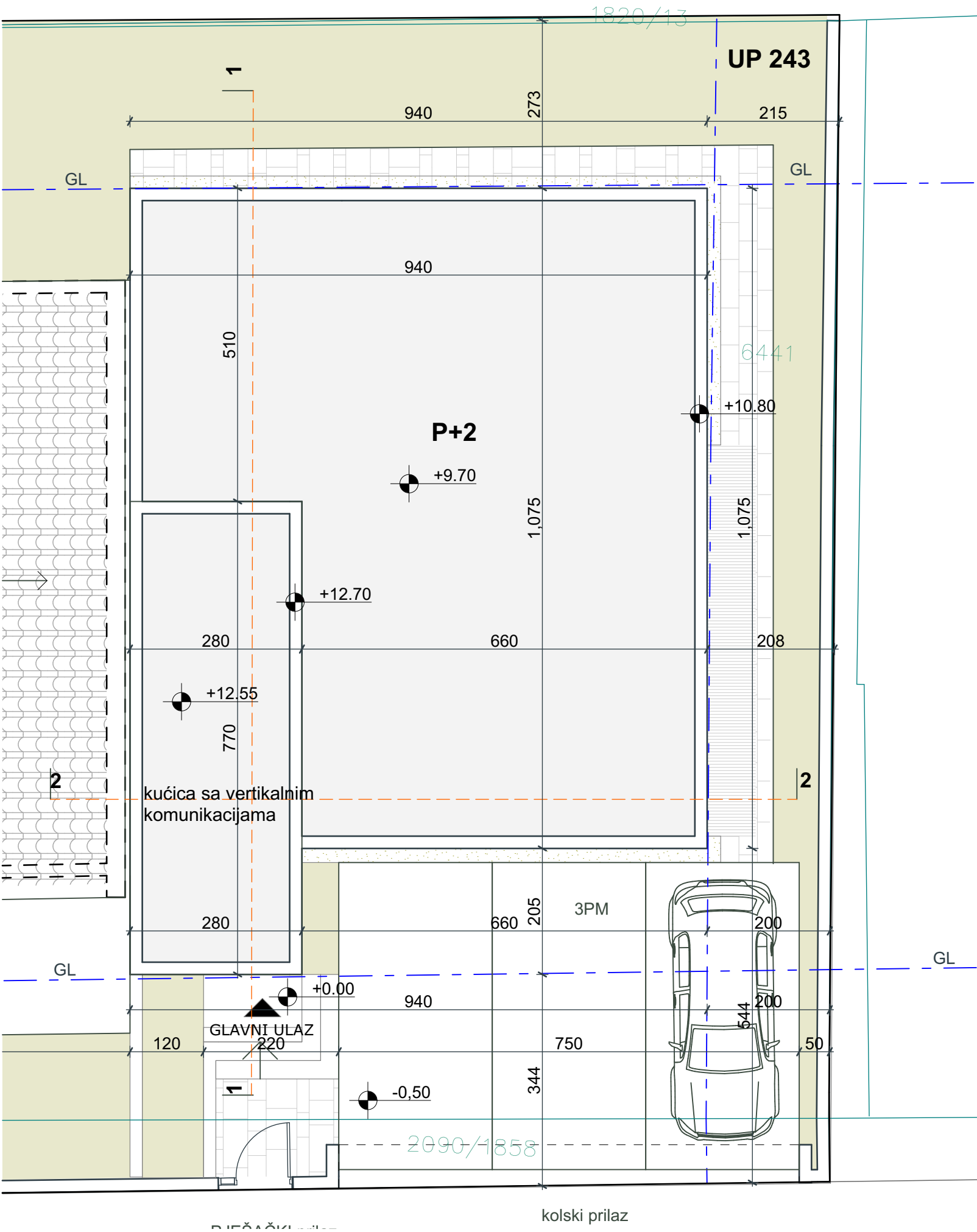
R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m²
1	ZAJEDNIČKI HODNIK	8.00
2	LIFT	1.40
3	STEPENIŠTE	7.30
4	ULAZNI HODNIK	4.40
5	KUHINJA	10.40
6	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	22.90
7	DEGAŽMAN	4.30
8	TOALET	1.40
9	KUPATILO	5.90
10	MASTER SOBA	14.10
11	SPAVAČA SOBA	12.30
REKAPITULACIJA POVRŠINA		
UKUPNA NETO POVRŠINA TIPSKOG SPRATA		92.40 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA TIPSKOG SPRATA		106.8m2

UKUPNA NETO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		297.40 m2	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		341.90 m2	
Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelana UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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 I i II SPRATA
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga: Br. strane:
		1:75	02_003
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	

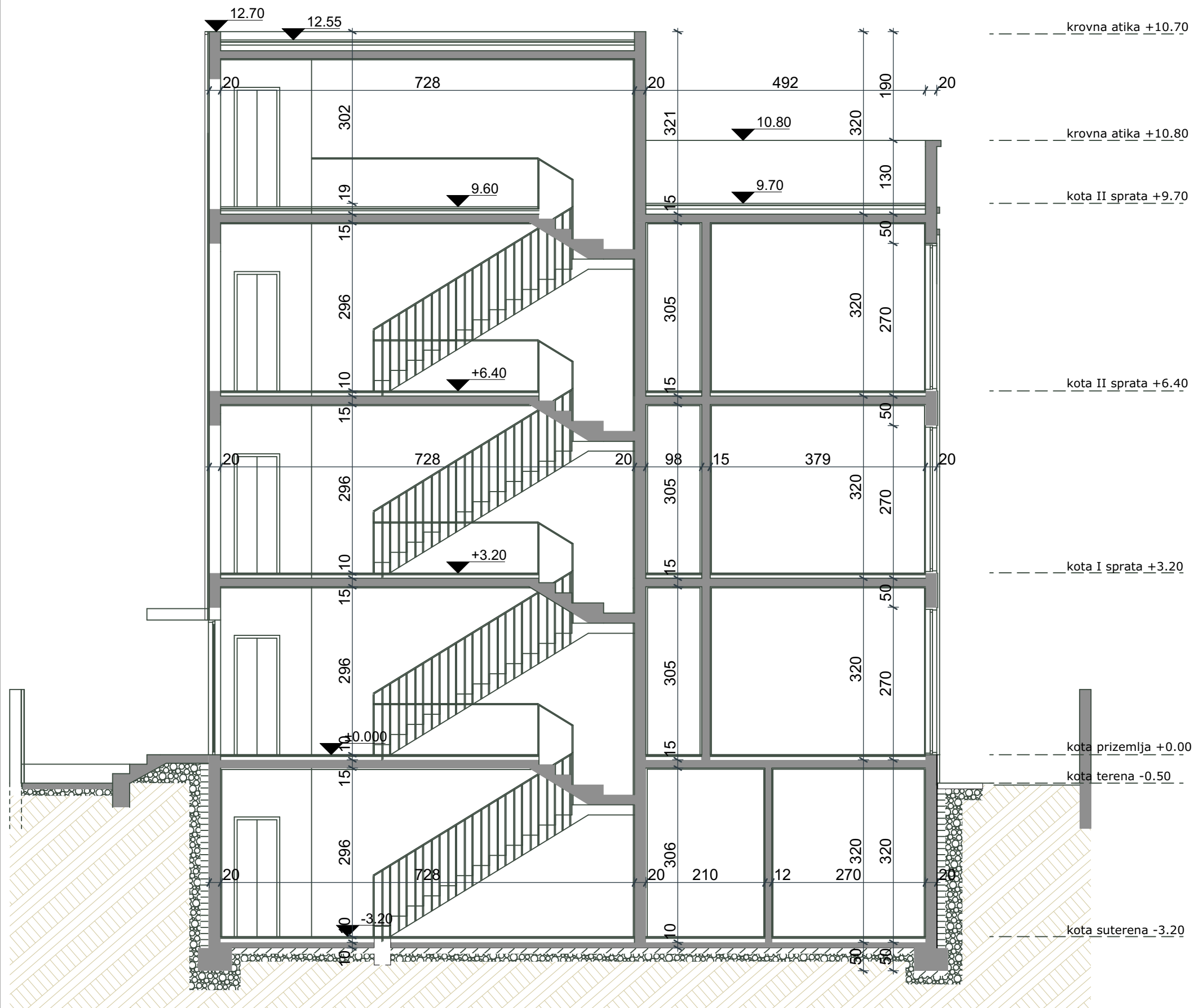


R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m²
1	ZAJEDNIČKI HODNIK	8.00
2	LIFT	1.40
3	STEPENIŠTE	8.60
REKAPITULACIJA POVRŠINA		
UKUPNA NETO POVRŠINA KROVNE KUĆICE		18.70 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA KROVNE KUĆICE		21.50 m2

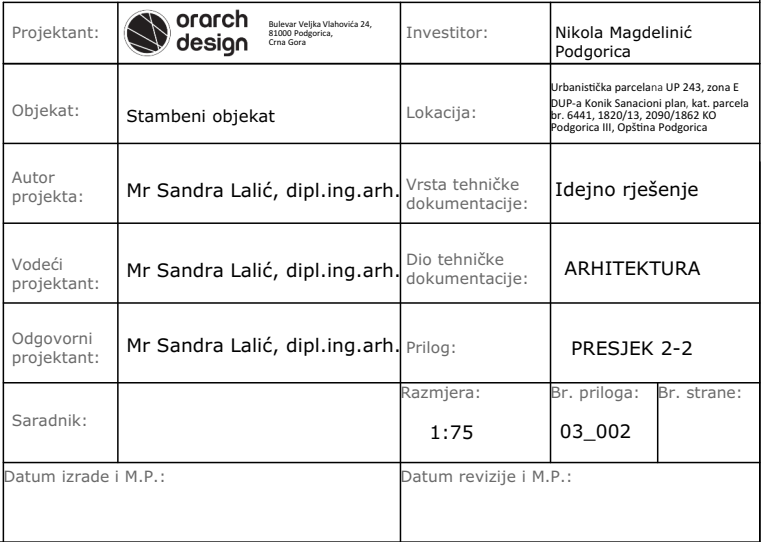
UKUPNA NETO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		297.40 m2		
UKUPNA BRUTO POVRŠINA koja ulazi u BGRP		341.90 m2		
Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelana UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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 KROVA sa vertikalnim komunikacijama	
Saradnik:		Razmjera: 1:75	Br. priloga: 02_004	Br. strane:
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



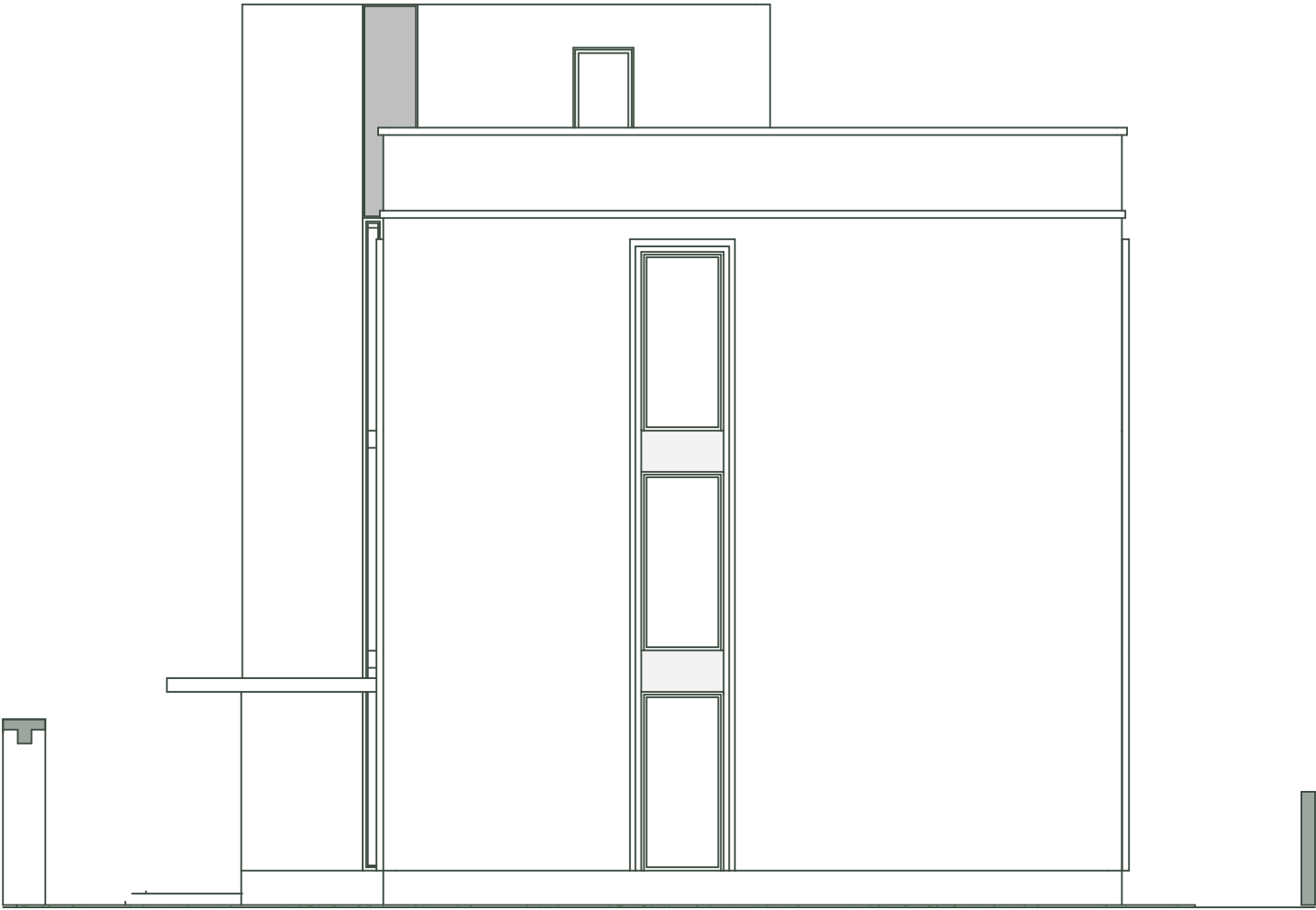
Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, Opština Podgorica	
Autor projekta:	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 KROVA	
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga:	Br. strane:
		1:75	02_005	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:	PRESJEK 1-1	
Saradnik:		Razmjera:	Br. priloga:	Br. strane:
		1:75	03_001	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



ISTOČNA FASADA

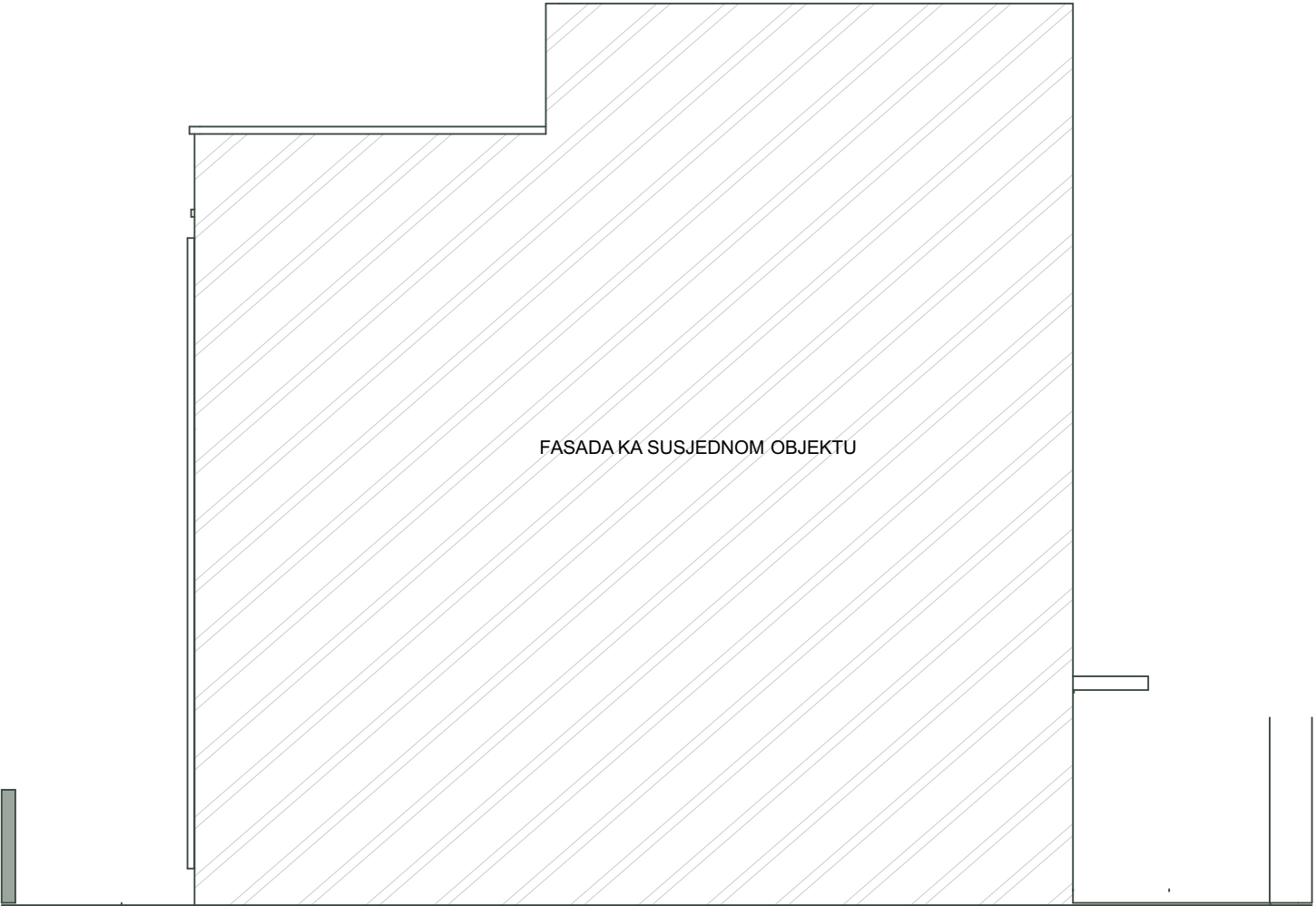


LEGENDA
MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE



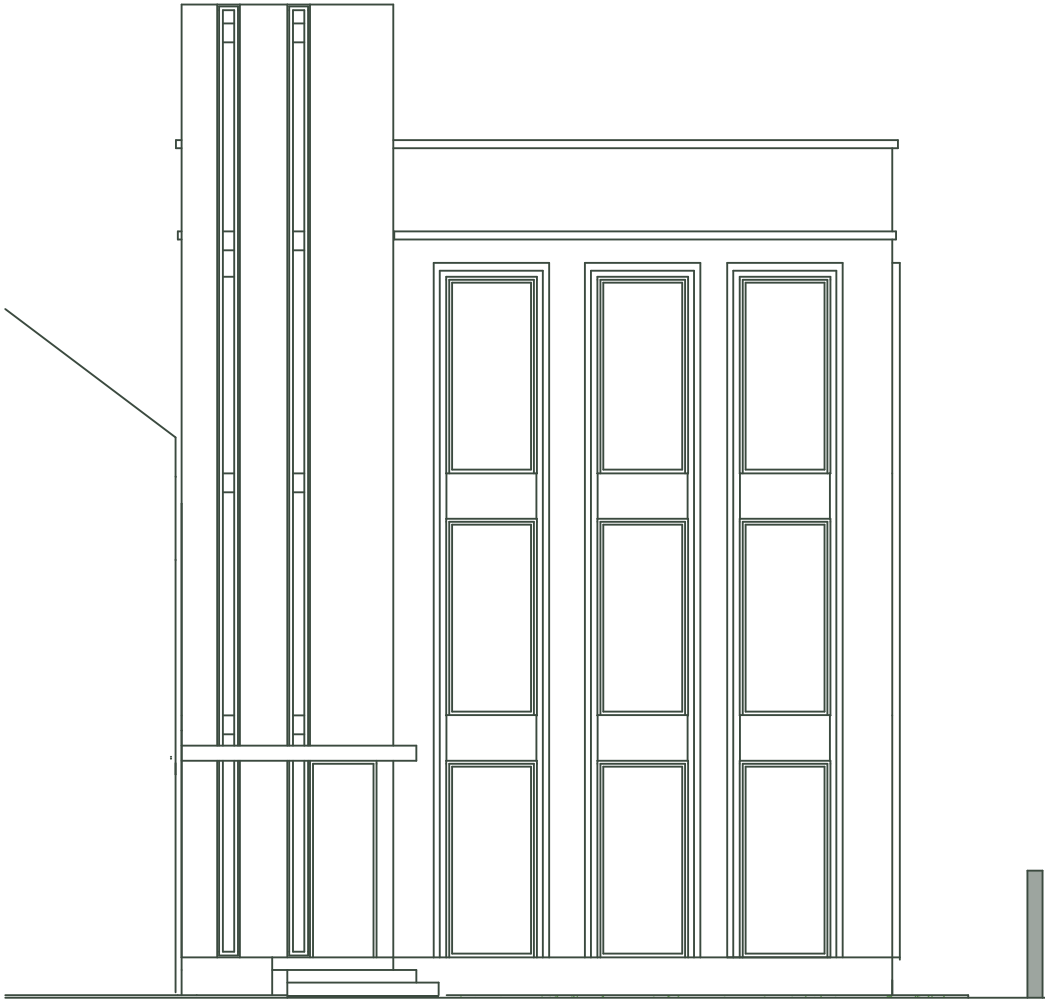
Bravarija RAL 7016

ZAPADNA FASADA



Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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.:		

JUŽNA FASADA



SJEVERNA FASADA



LEGENDA
MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE

 KAMENA OBLOGA
Bravarija RAL 7016

Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:
		1:100	04_002	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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:
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



Projektant:	 Bulevar Veljka Vlahovića 24, 51000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Nikola Magdelinić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcelano UP 243, zona E DUP-a Konik Sanacioni plan, kat. parcela br. 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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_003	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:		



F. SLUŽBENE KONSTATACIJE

Email: studio@orarch.me

24,

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića

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: Nikola Magdelinić, Podgorica

OBJEKAT: Stambeni objekat

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli UP 243, Zona E, DUP-a Konik Sanacioni plan, koju čine katastarske parcele 6441, 1820/13, 2090/1862 KO Podgorica III, 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 ispravkom UTU uslovima br. D 08-332/25-809 od 11.11.2025. godine, I UTU uslovima br. D08-332/25-809 od 29.04.2025. 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, maj 2026.



Potpis odgovornog projektanta



Potpis odgovornog lica

Geo Expert

GEO EXPERT d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
13. jul. br. 9 Podgorica
tel. +382-66-007-108, viber / whatsapp +382-67-339-259
mail: geoexpertpg@gmail.com
PIB 02934094
PDV: 30/31-15625-6
ž.r. 540-5810-78 ERSTE Bank AD

OBRAZAC 16

Broj predmeta: 97/25
Datum: 31.07.2025.god

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Organizaciona jedinica:
Mjesto:

PODGORICA
PODGORICA

Elaborat geodetskih radova Parcelacija po DUP-u

Stranka: MAGDELINIĆ VUKO BRANISLAV

KATASTARSKA PARCELA BROJ:
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:
KATASTARSKA OPŠTINA:
OPŠTINA:

1820/4 2090/994
3217 6085
PODGORICA III
PODGORICA



GEO EXPERT D.O.O.
Odgovorno lice
Semir Kuč, dip.inž.geod.

Semir Kuč



Broj predmeta:

17807/25

Spisak prijava broj:

7/25

Pregledao/ la:

09. 09. '25

Ovjerio / la:

[Signature]

Datum ovjere:

15. 09. 2025.

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

Tehnički ispravan