elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Sandra Lalić Digitally signed by Sandra Lalić Date: 2026.11.21 03:00:14 +01'00'		

INVESTITOR: **Radonjić Goran, Podgorica**

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

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli UP 159, zona B, u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA: **Emilija Raonić**

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: **Radonjić Goran, Podgorica**

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

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli UP 159, zona B, u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE**

AUTOR PROJEKTA: **arh. Emilija Raonić**

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: **arh. Emilija Raonić**

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Individualni stambeni objekat (SMG)

A. Opšta dokumentacija

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

B. Projektni zadatak

C. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

D. Grafička dokumentacija

- Geodetska podloga.....01_001

SITUACIJA

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

OBJEKAT

- Osnova prizemlja .....02_001
- Osnova sprata.....02_002
- Osnova krovne ravni.....02_003
- Presjek a-a.....03_001
- Presjek b-b.....03_002
- Fasada.....04_001
- Fasada.....04_002
- Fasada.....04_003

Email: studio@orarch.me | **Mobile:** +382 67 373 373 | **Bank Account:** 520-34565-73 | **PIB / TIN:** 03154408 | **PDV / VAT:** 30/31-17794-3 | Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000, Podgorica

- Fasada.....04_004
- 3D prikazi.....05_001
- 3D prikazi.....05_002
- 3D prikazi.....05_003

F. Službene konstatacije

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

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen u Podgorici, dana 15.11.2026. godine, između:

1. **Goran Radonjić** iz Podgorice, JMBG 1802983210298 (u daljem tekstu: **Naručilac**)

   i

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

Predmet

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je izrada Idejnog rješenja i Glavnog projekta individualnog stambenog objekta, planiranog na dijelu Urbanisticke parcele UP 159, zona B u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica. Na parceli ukupne površine 395m2. Ukupna bruto površina planiranog objekta iznosi cca 170m^2.

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 saobraćajne signalizacije

Projektant se obavezuje da Naručiocu preda 2(dva) primjerka Glavnog projekta u analognom obliku i 1 (jedan) primjerak u digitalnom obliku.

Promjene Projektnog zadatka

Član 4.

Naručilac može mijenjati Projektni zadatak isključivo ukoliko je saglasan Projektant, te u slučaju izmjene Projektnog zadatka Naručioc 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 inžinjer

Član6.

Projektant se obavezuje da će imenovati Vodećeg inžinjera kao i odgovorne inžinjere 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 nedležnost

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

Goran Radonjić iz Podgorice

RADONJIĆ GORAN

PROJEKTANT

Orarch design **d.o.o. Podgorica**

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ORARCH DESIGN" PODGORICA

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0804731 / 003
PIB: 03154408

Datum registracije: 18.09.2017.
Datum promjene podataka: 26.04.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ORARCH DESIGN" - PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv:	ORARCH DESIGN
Telefon:	+38269521406
eMail:	sandralalic.arch@gmail.com
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	15.09.2017.
Datum donošenja Statuta:	15.09.2017. Datum promjene Statuta: 08.04.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24 PODGORICA
Adresa sjedišta:	STARI AERODROM, BUL. VELJKA VLAHOVIĆA BR.24 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Bez oznake svojine
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

SANDRA LALIĆ 1909985215024 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

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

LICA U DRUŠTVU:

SANDRA LALIĆ 1909985215024 CRNA GORA

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

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 21.08.2023 godine u 08:45h **MP**

Crna Gora UPRAVA PRIHODA I CARINA Podgorica 32

Načelnica

Sanja Bojanić

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 09-332/25-4835/2
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 ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO „ORARCH DESIGN" PODGORICA**, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-4835/1 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; anex 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Neta Vučinić

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA

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

MINISTAR
Slaven Radunović

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

Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:
Zvezdana Drašković

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

R J E Š E NJ E

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.

O b r a z l o ž e n j e

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

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

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Komora arhitekata
i planera Crne Gore

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

POTVRDA O ČLANSTVU

LALIĆ SANDRA

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD	ČLANSTVO VAŽI DO
05.02.2021.	31.12.2026.

Podgorica, 09.02.2026.

PREDSJEDNIK KOMORE

mr Novica Mitrović

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

Dokument generisan: 09.02.2026. u 00:45 | ID: IGPY1RSiJ7eaS1W4

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006964
O.J. obračuna: 3102
Podružnica: 31_Saradnik PG
Veza sa Polisom:
Zamjena polise: ODG005712

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 odštetni zahtjevi (zahtjevi za nadoknadu štete)ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama,te izračunavanjima,kalkulacijama,konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije,ukoliko greška za vrijeme 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.Predvidjena 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 eSastavni 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..	100.000,00€	
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 iskljucenje pokrica u periodu garancije (10%)		*-24,64€*

Napomena: 069-521-406

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

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

855 - RADULOVIĆ ĐORĐE
Osiguravač

U Podgorici, 28.07.2025

Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

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

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

Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 24.09. 2026 godine

RADONJIĆ GORAN

Manastirska 19.
PODGORICA
Tel. 067 666 603

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-2084 od 24.08.2026. godine) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP B/159 u zoni B u okviru Detaljnog urbanističkog plana " Gornja Gorica 1"** u Podgorici iz LN 6587, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), **DUP-a " Gornja Gorica 1" Podgorice,** ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", broj 28/11), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj **izdaje urbanističko-tehničke uslove** za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP B/159 u zoni B** u okviru namjene prostora urbanističke parcele **UP B/159 u zoni B** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana " Gornja Gorica 1"** definisana je kao **(SMG) površine za stanovanje male gustine-Porodično stanovanje –tip'1**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane „Vodovod i kanalizacija" d.o.o.

U skladu sa Uredbom o visini naknada za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, naknadu u iznosu od 50,00 € za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova podnosilac zahtjeva treba da uplati na račun Budžeta Glavnog grada Podgorice na sljedeći broj: 540-3026777-81.

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave, a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata **stav 9 i 10** izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju **nadležnom inspekcijskom organu** u roku od tri dana od dana izdavanja i **objavljuju na internet stranici** u roku od jednog dana od dana izdavanja

OBRAĐIVAČ
Vedrana Prelević Spec.Sci,građ
Viša savjetnica III

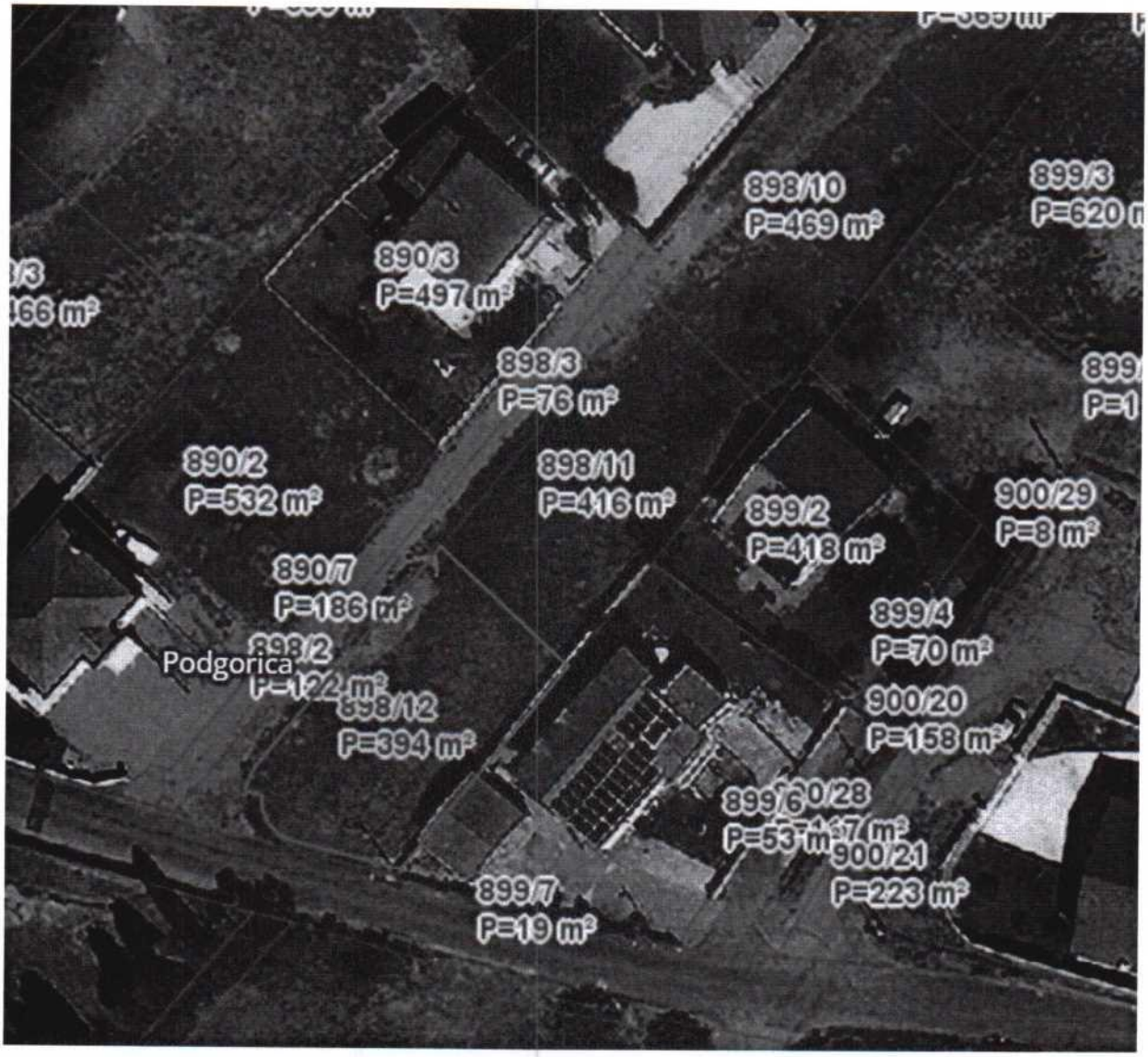
Gavrilo Vuković, Spec.Sci arh.
SEKRETAR

DOSTAVLJENO:
- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora Telefon:
021/ 625-637, 625-647
Faks: 021/ 625-680
e-mail: sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP B/ 159 u zoni B u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 1" u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: RADONJIĆ GORAN

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec.Sci. građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-2084 Podgorica, 02.09.2026.godine	**Glavni grad Podgorica**
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) , **- Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 28/11) i podnijetog zahtjeva **Radonjić Goran** iz Podgorice, br.08-332/26-2084 od 24.08.2026.godine,izdaje :	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP B/159 u zoni B** , čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 898/12 KO Donja Gorica, na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici.	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbansitičkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.**	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**RADONJIĆ GORAN**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 6587 KO Donja Gorica i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 898/12 je definisan je kao: " livada 2. klase" površine 394m^2 Na osnovu lista nepokretnosti br 6587 konstatuje se da je kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica svojina Djurić Angelina, u obimu prava po 1/1, kao i da je ista neizgrađena. U listu nepokretnosti, nisu zabilježeni tereti (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina . List nepokretnosti br. 6587 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 898/12 KO Donja Gorica iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
	Urbanistička parcela **UP B/159 u zoni B**, definisana koordinatama tačaka datim u grafičkom prilogu urbanističko tehničkih uslova. *Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.* Planirana namjena urbanističke parcele **UP B/159 u zoni B** , je **„SMG"** (porodično stanovanje- tip 1).	

- U grafičkim prilozima dati su grafički i numerički podaci . Sve nove objekte postaviti na ili iza zadate građevinske linije.
- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a ne naru{šavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u smislu nadgradnje i dogradnje u skladu sa uslovima plana. Dogradnju ovih objekata moguće je vršiiti samo do zadate građevinske linije, a nadgradnju nad ~itavim gabaritom.
- U okviru ovog tipa stanovanja (iako to u grafičkim prilozima nije posebno naglašeno) mogu se organizovati i delatnosti. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Mogu se organizovati u okviru objekta u kombinaciji sa stanovanjem pri čemu je odnos stanovanje delatnosti 70 : 30%. Moguća je i fazna realizacija ak je to potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli maksimalne povšine do 80m^2 s tim da zauzetost parcele maksimalno bude 0.3. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, mogu se graditi i kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekti mogu biti isključivo u funkciji garaža, ostava, senika i sl. U njima nije mogća organizacija delatnosti.
  S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstrešnice poštovati zadate građevinske linije.
- Ograđivanje parcele je moguće živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom visine od 1.4m koja se postavlja na granici parcele tako da `ivica i stubovi ograde budu u parceli korisnika.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

- ***Parcelacija i preparcelacija***

Sastavni dio ovog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.
Planom definisane urbanističke parcele mogu se i udružiti u cilju gradnje i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

- ***Regulacija i nivelacija***

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža, odnosno više suterenskih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote uređenog okolnog terena..
Spratnost novoplaniranih objekata definisana je prema tipu.

- ***Oblikovanje prostora i materijalizacija***

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.
Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.
U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.
Rasvetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.
Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.
Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranag krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.
Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora

Broj UP	Povrsina UP
B/159	395

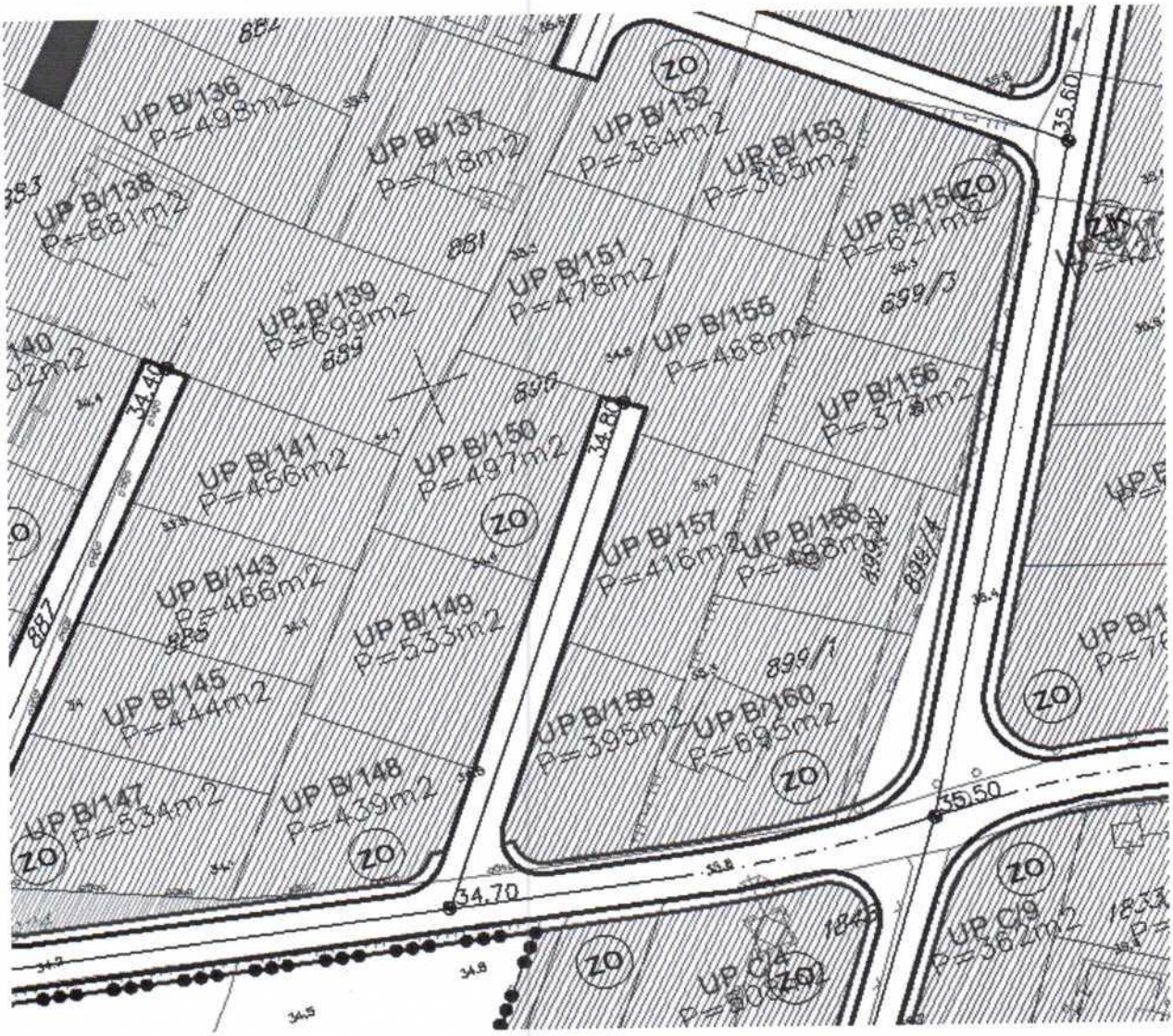
ZONA B							
Porodično stanovanje TIP 1							
PLANIRANO STANJE							
MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	Ii	Oblik intervencije	broj stamb. jedinica	broj stanovnika
(Po) P+1+Pk	118.50	296.25	0.30	0.75	nova gradnja	1	4

Stanovanje malih gustina

- ***Uslovi za objekte porodičnog stanovanja - TIP 1***

  - Ovaj tip stanovanja zastupljen je u unutrašnjosti zahvata plana. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima. Pod delatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugrožavaju isto kao primarnu namenu.
  - Stanovanje je moguć}e organizovati u slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima ili objektima u nizu. U okviru obejkata moguća je organizacija do 4 stambene jedinice.
  - Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je (Po)+P+1+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne etaže je 1.5m.
  - Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
  - Maksimalna površina pod objektom je 250m^2
  - Maksimalna BRGP objekta je 500m^2.
  - Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 1,5m.
  - Postoje i objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađ|eni sa ili bez građevinske dozvole a koji su prekoračili zadate parametre ili su na manjem odstojanju prema susedu od planom zadatog mogu se zadržati i na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja. Postojeći objekti se mogu i dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih urbanističkih parametara ali se pri nadgradnji mora voditi računa da se ne naruši statička stabilnost objekta. Postojeći objekti se mogu i porušiti i na njihovom mestu graditi novi i pri tome važe uslovi plana za izgradnju novih objekta. Prilikom dogradnje mora se poštovati planom zadata građevinska linija odnosno odnos prema susedu.
  - Na postojećim parcelama koje su zbog postojanja objekata na njima zadržane manje od 300m^2 u slućaju totalne rekonstrukcije (rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog) moguće je graditi objekat maksimalne spratnosti P+1 sa max indeksom zauzetosto parcele 0.3. Ukoliko parcela svojim prostornim mogućnostima ne pruža mogućnost za izgradnju novog objekta onda su jedino moguće intervencije u smislu tekućeg održavanja objekta ili rekonstrukcije u postojećim gabaritima.
  - Na postojećim parcelama gde nije bilo moguće izvršiti preparcelaciju u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu postojeći objekti se mogu zadržati uz uslov da neugrožavaju planiranu regulativu a intervenciju na njima su moguće u skladu sa uslovima plana s tim što se planom zadati parametri odnose na celu parcelu.
  - Kota poda novoplaniranih objekata je max. na 90cm od kote saobracajnice.
  - U okviru ovih objekata zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrumsku etažu. Kota poda pizemlja se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90cm od kote okolnog uređenog terena.

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine



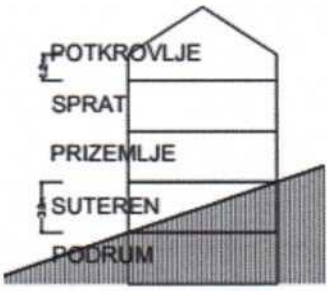
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG – Plan pejzažnog uređenja	10
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 205 u zoni B**	

za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.
Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materilalizacijom objekta.
U okviru predmetnog prostora ogradjivanje je moguće živom zelenom ogradom, zidanom ili transparentnom koji treba uklopiti u opštu sliku naselja i koja treba da bude u skladu sa cjelokupnim ozelenjavanjem i parternim uređenjem.

Parametri za vertikalni gabarit u pravilima građenja po zonama
Vertikalni gabarit objekta određuje se kroz dva parametra, i to:
1) maksimalnu dozvoljenu spratnost objekta, prikazanu kao maksimalni zbir podzemnih i nadzemnih etaža;i
2) maksimalnu dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i predstavlja distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine, koja prema položaju u objektu može biti podzemna i nadzemna.
Podzemna etaža je podrum, a nadzemna etaža je suteren, prizemlje, sprat ili potkrovlje.
Oznake etaža u planskom dokumentu su: Po (podrum), Su (suteren), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje), prema skici:



Podzemna etaža
Podzemna etaža označava podrum, odnosno dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje.
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ili vode i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ove tačke, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Nadzemna etaža
Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteren, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji.
Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.
Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena, s tim što je za stambene objekte kota poda prizemlja maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.2193 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.
Potkrovlje je završna etaža, koja se nalazi iznad posljednjeg sprata, a koja nije tavan i koja se, po pravilu, predvidja na mjestu gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama, pri čemu najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2193 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.
Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i nije etaža.
Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti uračunat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.
Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen,

	beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi zadatu . Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda. Parkiranje Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkranje. Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici: ▪ Stanovanje (na 1000 m^2) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1000 m^2) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1000 m^2) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1000 m^2) 80 parking mjesta; Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente: ▪ horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele; ▪ širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m; ▪ slobodna visina garaže min. 2,2193 m, a optimalno 3 m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja); ▪ dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element; ▪ podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 12193 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:2193 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore", broj 13/219307) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG", broj 8/1993). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa U cilju zštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore" br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.2193/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG", br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama(„Službeni list CG", br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG", br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG", br. 28/11);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG", br. 75/06);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG«, br. 2193/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG", br. 25/01).

Opšte mjere zaštite

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

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.

	Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); ▪ Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 21930-300 kWh/m2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m2 i manje. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: ▪ Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalm važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: • Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11); • Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG", br. 80/05); • Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); • Zakona o vodama („Službeni list CG", br 27/07); • Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG", br. 25/10); • Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG", br. 28/11 i 1/14); • Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", br. 64/11); • Pravilnika o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11); • Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00); • Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG«, br. 2193/07); • Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07); • Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08); • Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG", br. 25/01).

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

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

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

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

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

Smjernice za zaštitu od buke

Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

- sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;

	• prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti; • postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini. Zaštita od buke postiže se: • uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke; • planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; • podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; • izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika. *Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti* Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu/formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice/šumarke. Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontolooške, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene • **Zelenilo individualnih stambenih objekata IZO** Kao najzastupljenija kategorija na području plana zauzima približno 71% površine u okviru kojih je organizovano zelenilo (zelenilo u sklopu porodičnog stanovanja i porodičnog stanovanja sa delatnostima). Dalja koncepcija zelenih površina prati namenu i u skladu sa njom način ozelenjavanja. Veliki deo predmetnog plana opredeljen je za individualno stanovanje. Zadržavanjem bašte kao integralnog dela kuće, ostvaruje se jedinstven sistem zelenih površina, inkorporiran u šire gradsko područje. Kroz rješenje predbašti i dvorišta porodičnog i višeporodičnog stanovanja planirati pergole sa lozom kao prisna i autentična rješenja ovog podneblja, žbunaste vrste, pitomi šipurak, dren i sl. ***Okućnice*** U zonama porodičnog stanovanja, gdje god to uslovi dopuštaju između regulacione i građevinske linije prostor treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored. U dijelu naselja, gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama između objekata, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednje visokog drveća. U djelovima naselja, gde su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određđenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvjetnica.
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 12193 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:2193 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Tekstualnim dijelom plana je navedeno da se dozvoljava izgradnja pomoćnih objekata. Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.
14	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Zakonom je definisano da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
15	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
15.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog **Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici,** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
15.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.
15.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP B/159 u zoni B** u okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazano u prilogu Saobraćaj . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1" u Podgorici** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.
15.4	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana „Gornja Gorica 1"** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine..
	OSTALI USLOVI

Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.

Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana ***"Gornja Gorica 1"*** *u Podgorici.,* ***koji je na dan izrade UTU-a evidentiran*** *u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*

16 **OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

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

Stepen seizmičkog intenziteta

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

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska iiznosi 16-2193 m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^{O} C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7^{O} C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^{O} C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^{O}C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 2193,6 % od srednje godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

	Vjetrovi Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 2193,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.
17	**URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	**„SMG“** (porodično stanovanje- tip 1) Izgradnja novog objekta
	Oznaka urbanističke zone	B
	Oznaka urbanističke parcele	**UP B 159 u zoni B**
	Površina urbanističke parcele [m^2]	395.00
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0.30
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0.75
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	118.50
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	296.25
	Maksimalna spratnost	(Po)+P+1+Pk (podrum,prizemlje,jedan sprat i potkrovlje)

18	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja*
19	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Vedrana Prelević, Spec. Sci građ.
	Gavrilo Vuković, Spec.Sci arh SEKRETAR
20	
	PRILOZI
	▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 6027 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 898/12 KO Donja Gorica

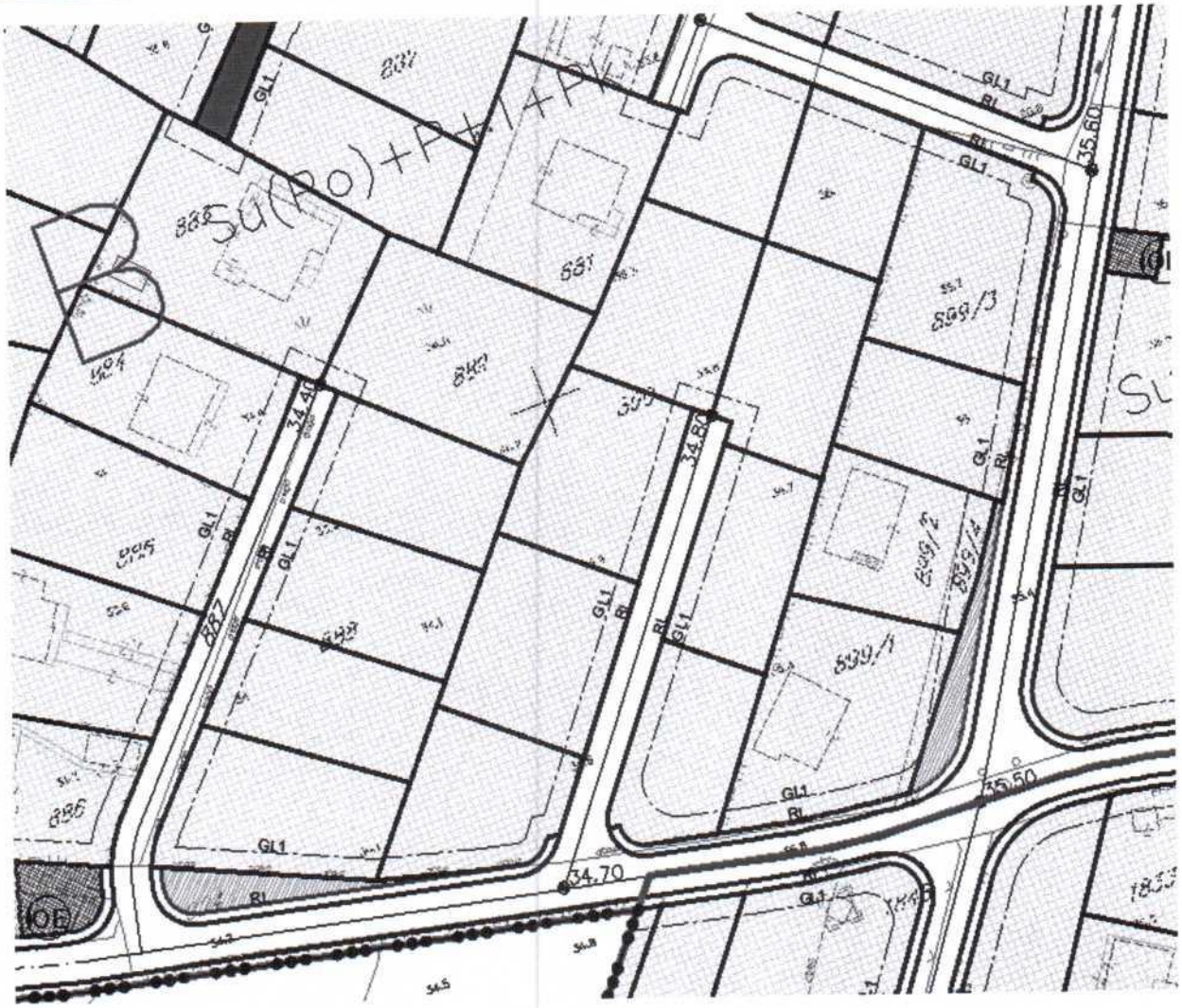
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-2084 Podgorica, 02.09.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

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

Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine

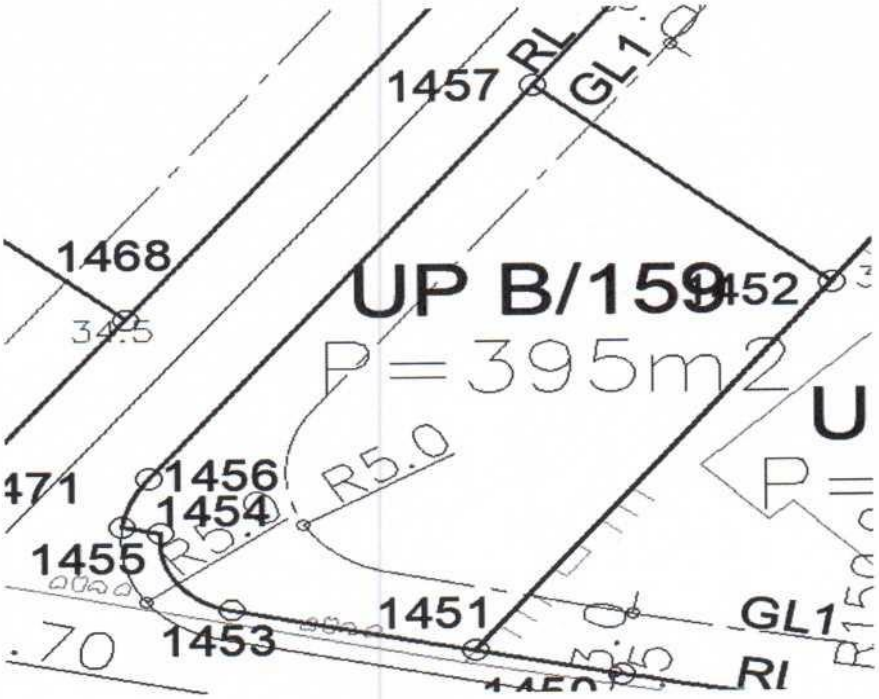


Površine za stanovanje malih gustina

Porodično stanovanje – TIP 1
max spratnost Su(Po)+P+1+Pk

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina	2
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-2084 Podgorica, 02.09.2026.godine	

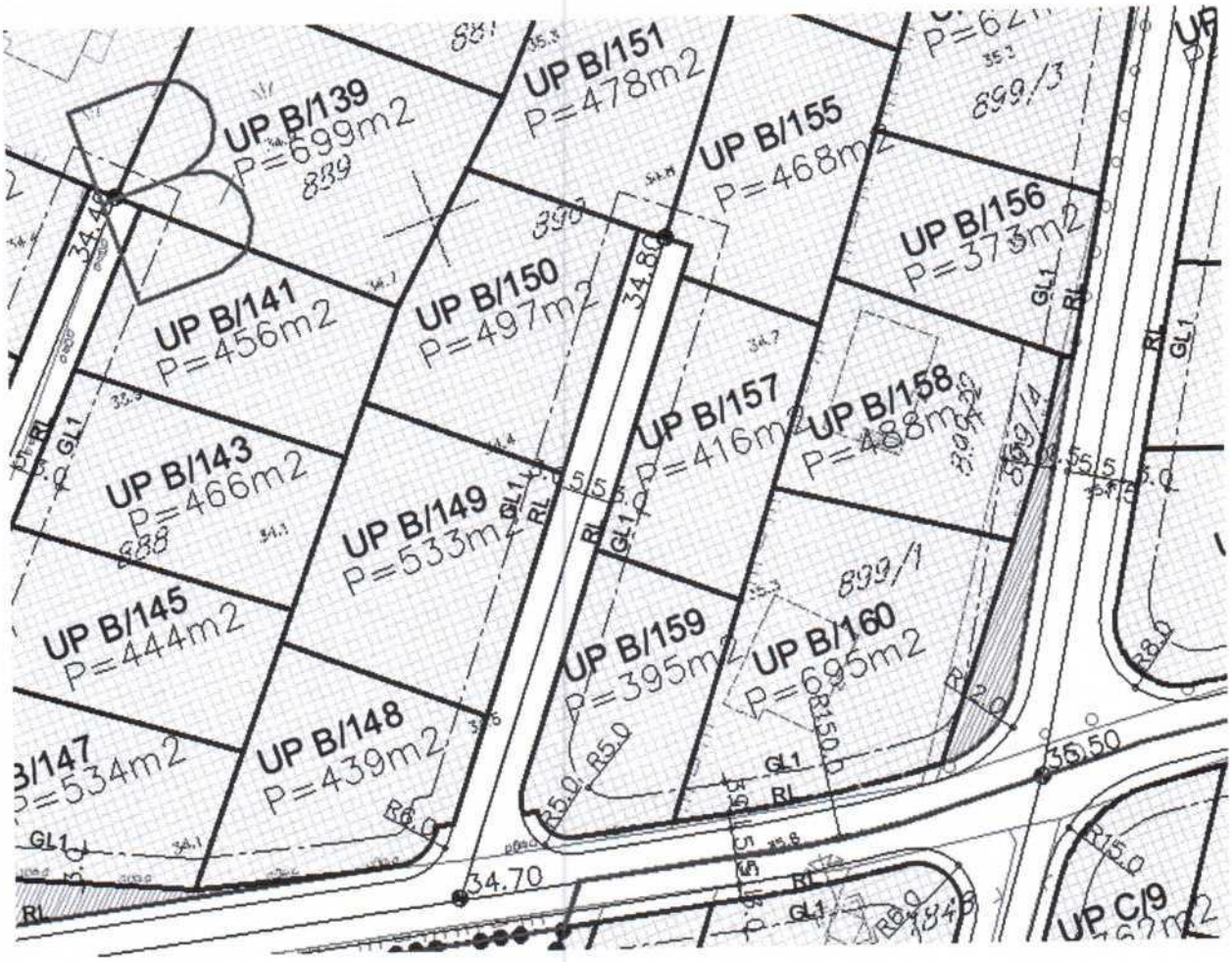


KORDINATE UP

1451	6600201.55	4700136.02
1452	6600215.49	4700153.97
1453	6600192.00	4700138.07
1454	6600189.26	4700141.86
1455	6600187.79	4700142.19
1456	6600188.81	4700144.59
1457	6600203.92	4700163.74

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate tačaka UP B /159	5
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine

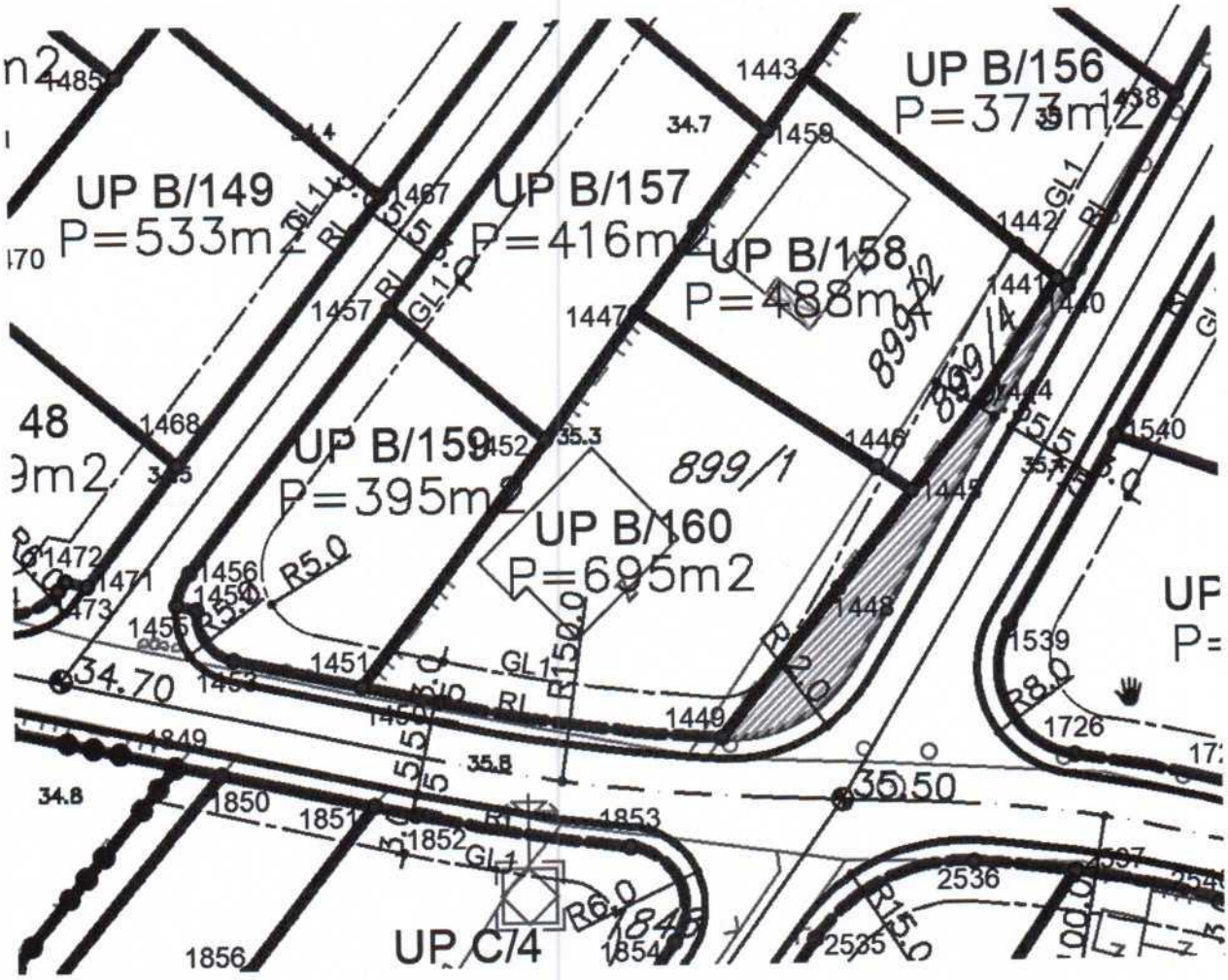


Porodi~no stanovanje – TIP 1
max spratnost Su(Po)+P+1+Pk

GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta	4
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

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

Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine



Parcelacija

01 02 Granica urbanisti~ke parcele koja se zadr'ava

01 02 Novoplanirana granica urbanisti~ke parcele

Granica urbanisti~ke parcele koja se ukida

UP F/269 Broj urbanisti~ke parcele

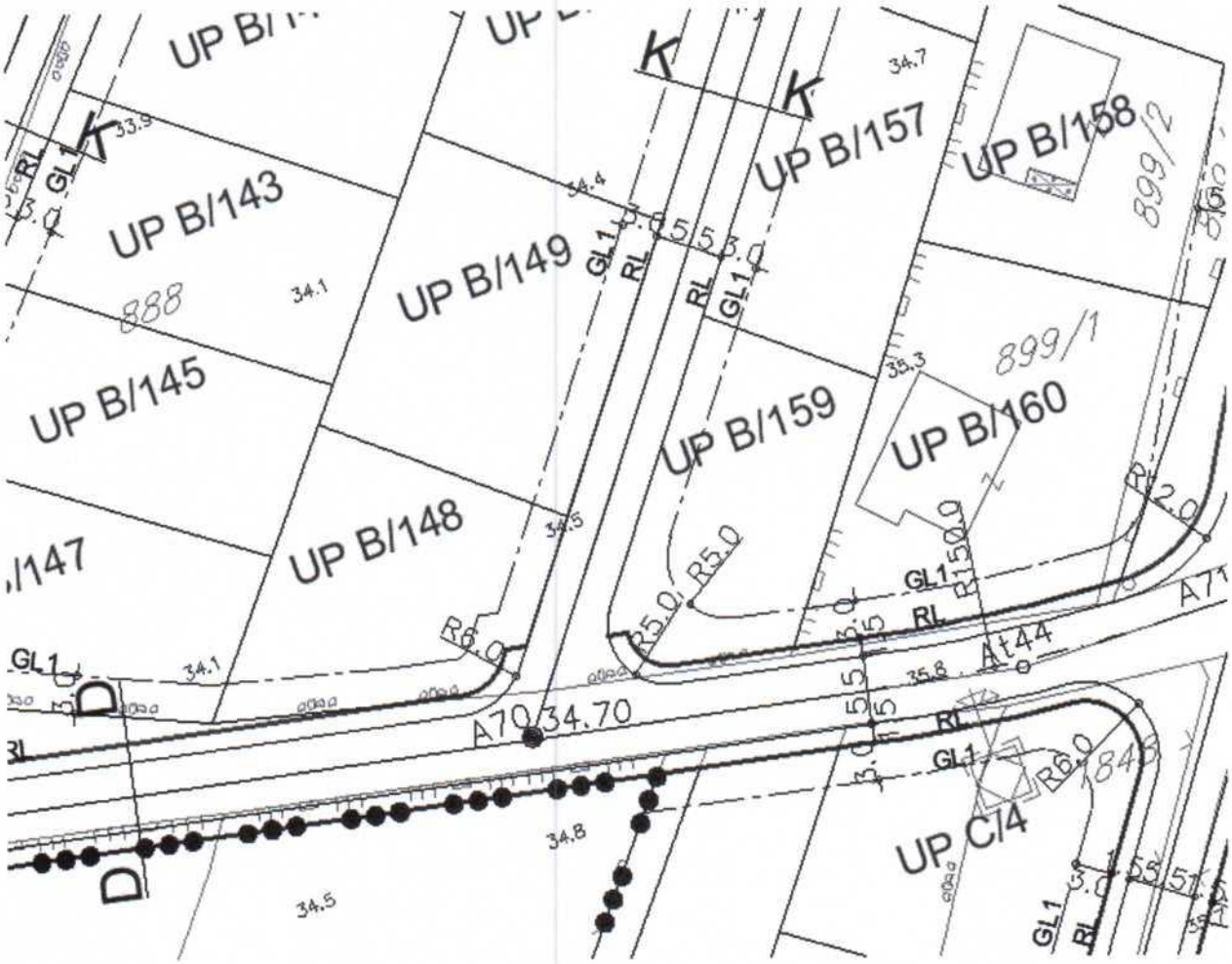
P=509m2 Povr{ina urbanisti~ke parcele

GL1 Gra|evinska linija

RL Regulaciona linija

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije	3
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine



Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i parkinzi)

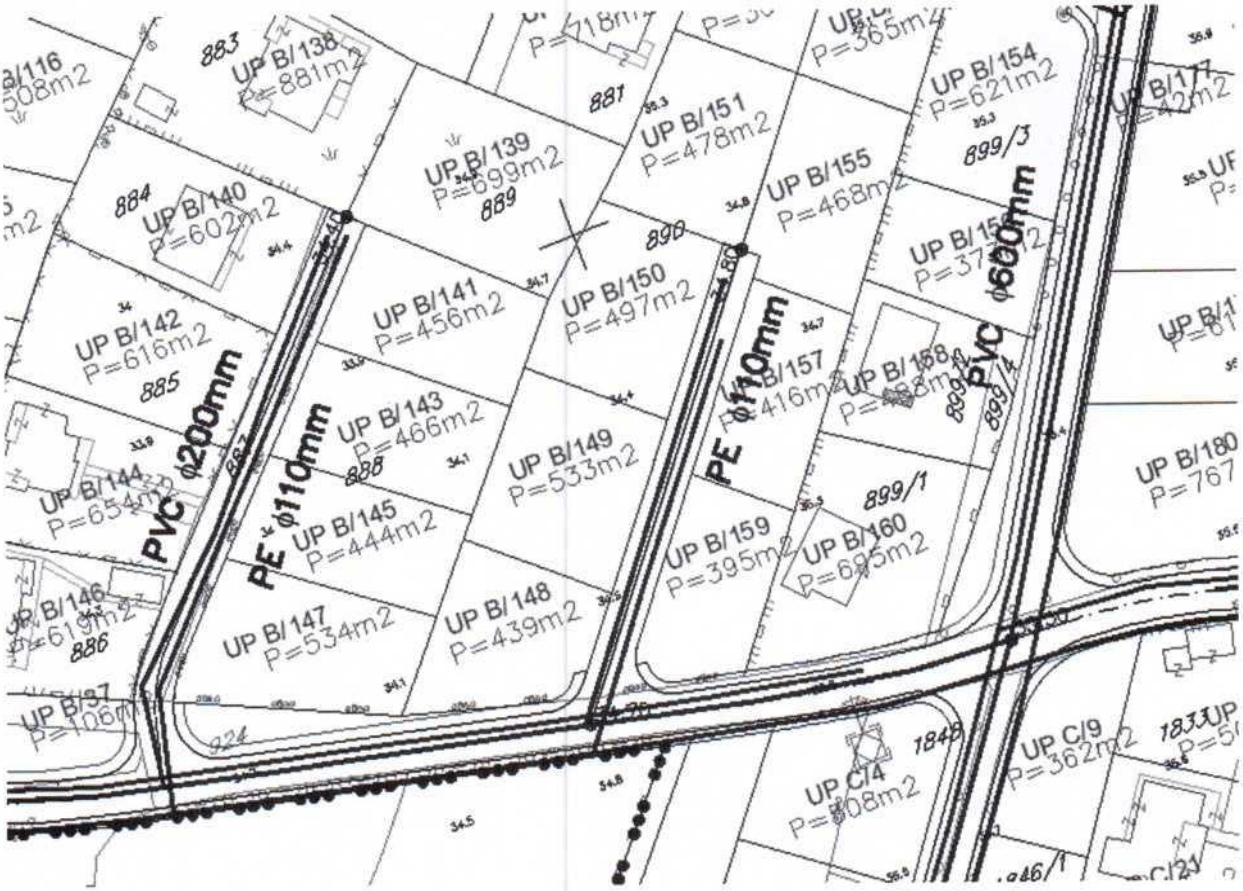
Kolsko–pe{a~ke povr{ine

Parkinzi

K K PROFIL 9–9 5.50 (4.00)

GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture	6
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine

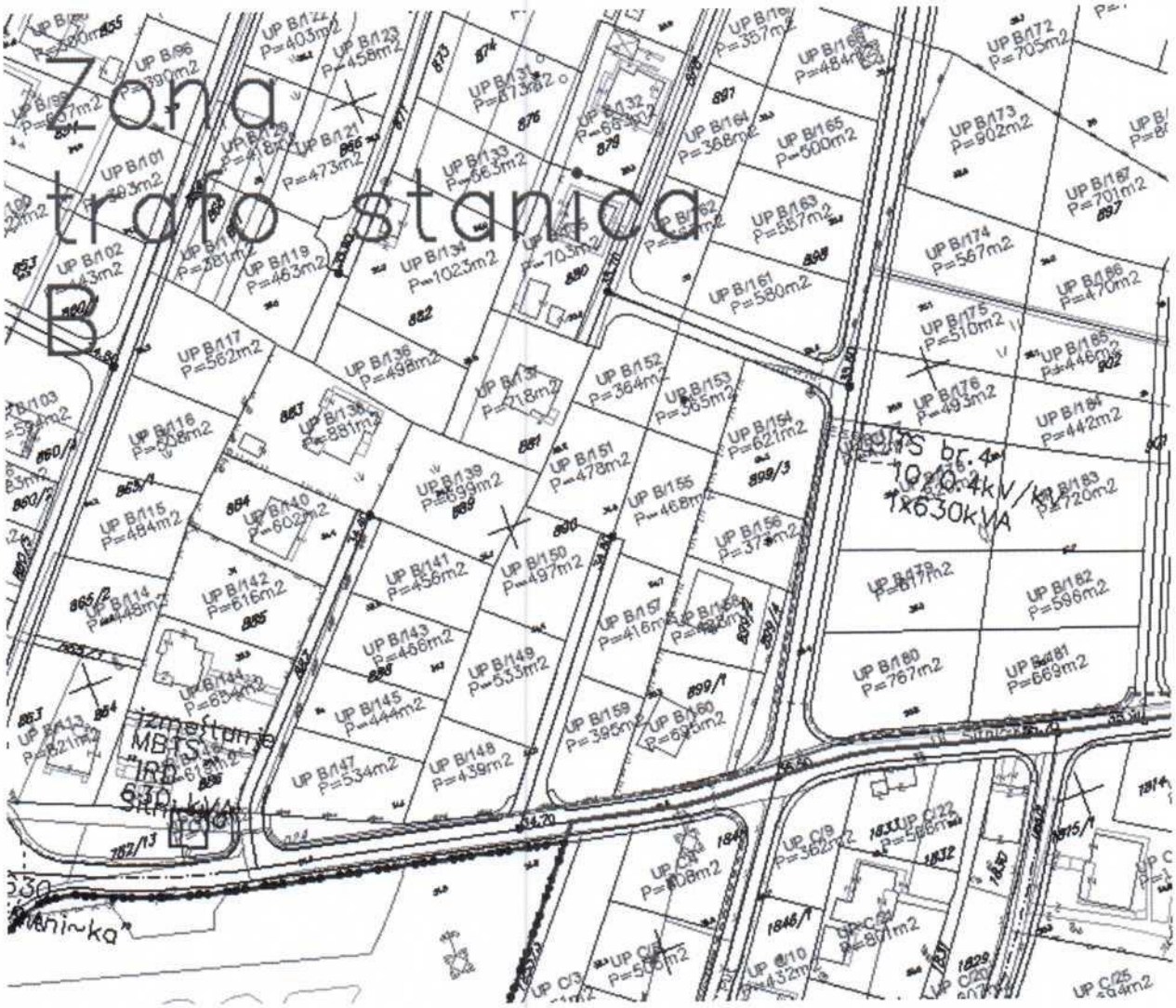


LEGENDA:

- postojeća vodovodna mre'a
- planirana vodovodna mre'a
- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- pumpna stanica
- postojeća atmosferska kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture	7
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B /159 u zoni B**	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine

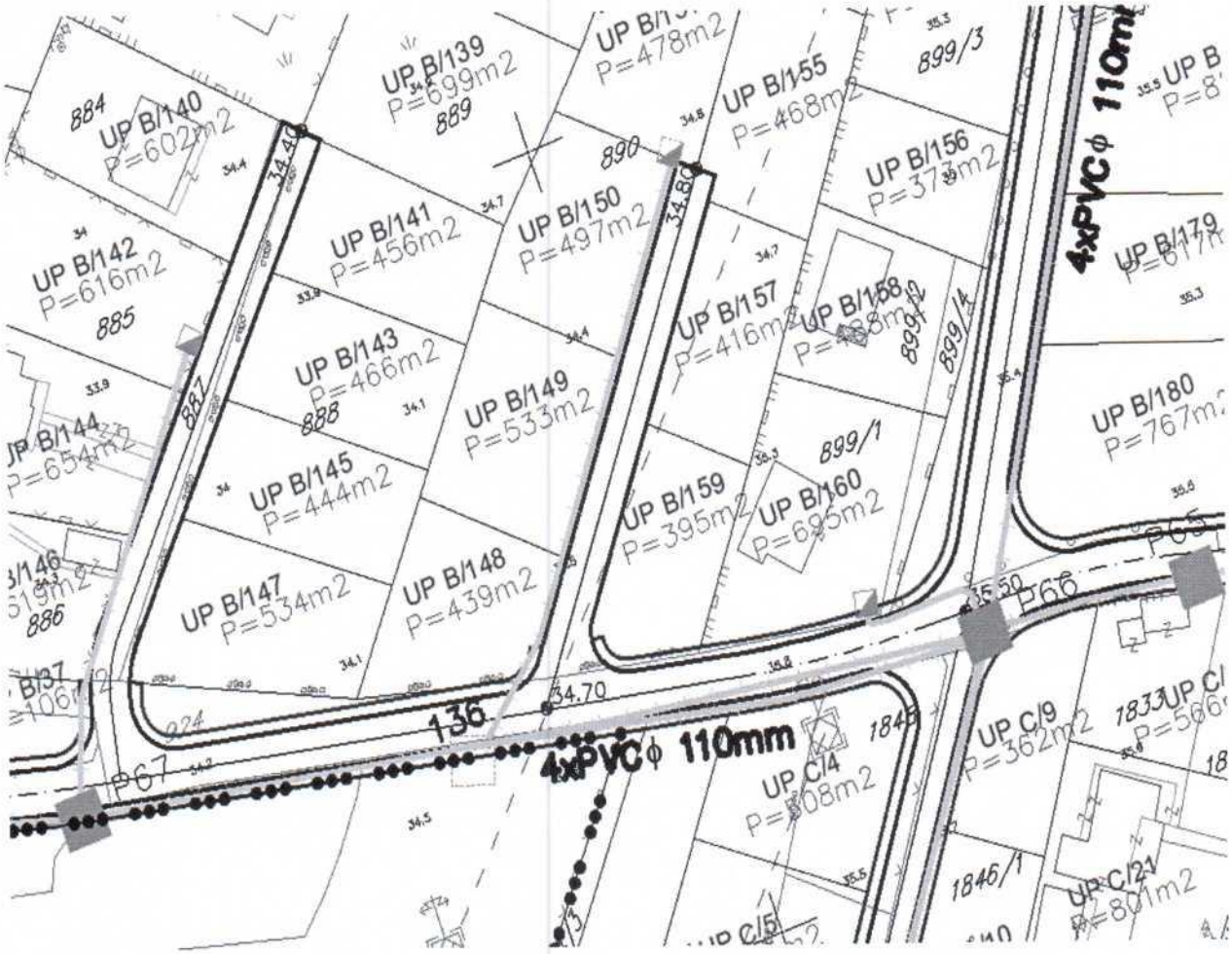


LEGENDA:

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

GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture	8
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-2084
Podgorica, 02.09.2026.godine



LEGENDA:

- Postojeće TK okno
- Postojeća TK kanalizacija
- Postojeći TKvod-kabal u zemlji
- Planirano TK okno
- Planirana TK kanalizacija
- TK vod koji se ukida

GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacija	9
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 1" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP B / 159 u zoni B**	

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Broj: UPI-02-041/26-6051/2
Podgorica, 10. 09. 2026

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

176976, 3000-549/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/26-2084 od 04.09.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-6051/1 od 07.09.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP B/159, zona B, u zahvatu DUP-a "Gornja Gorica 1" (katastarska parcela 898/12 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora Radonjić Gorana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-2084 od 02.09.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj urbanističkoj parceli nema izgrađenih objekata. UTU-ima je na UP B/159 planiran objekat maksimalne površine prizemlja 118,50m2, maksimalne bruto razvijene građevinske površine 296,25m2 i spratnosti do Po+P+1+Pk. Namjena objekta je

stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana rekonstrukcija saobraćajnice južno od predmetne parcele, kao i pristupne ulice zapadno od lokacije objekta, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije Ø200mm i atmosferske kanalizacije. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

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

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda u blizini lokacije, sa njega će se moći obezbijediti privremeno priključenje objekta na vodovodnu mrežu, pod uslovom da to ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na ovom reonu i da se može obezbijediti priključenje javnom površinom. U tom slučaju, nakon izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje privremenog priključka na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva potrošača.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Vodomjere predvidjeti posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu 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. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. 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."Podgorice.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova

za priključenje objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranih kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krova i okolnog terena planiranog objekta. 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.

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 kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

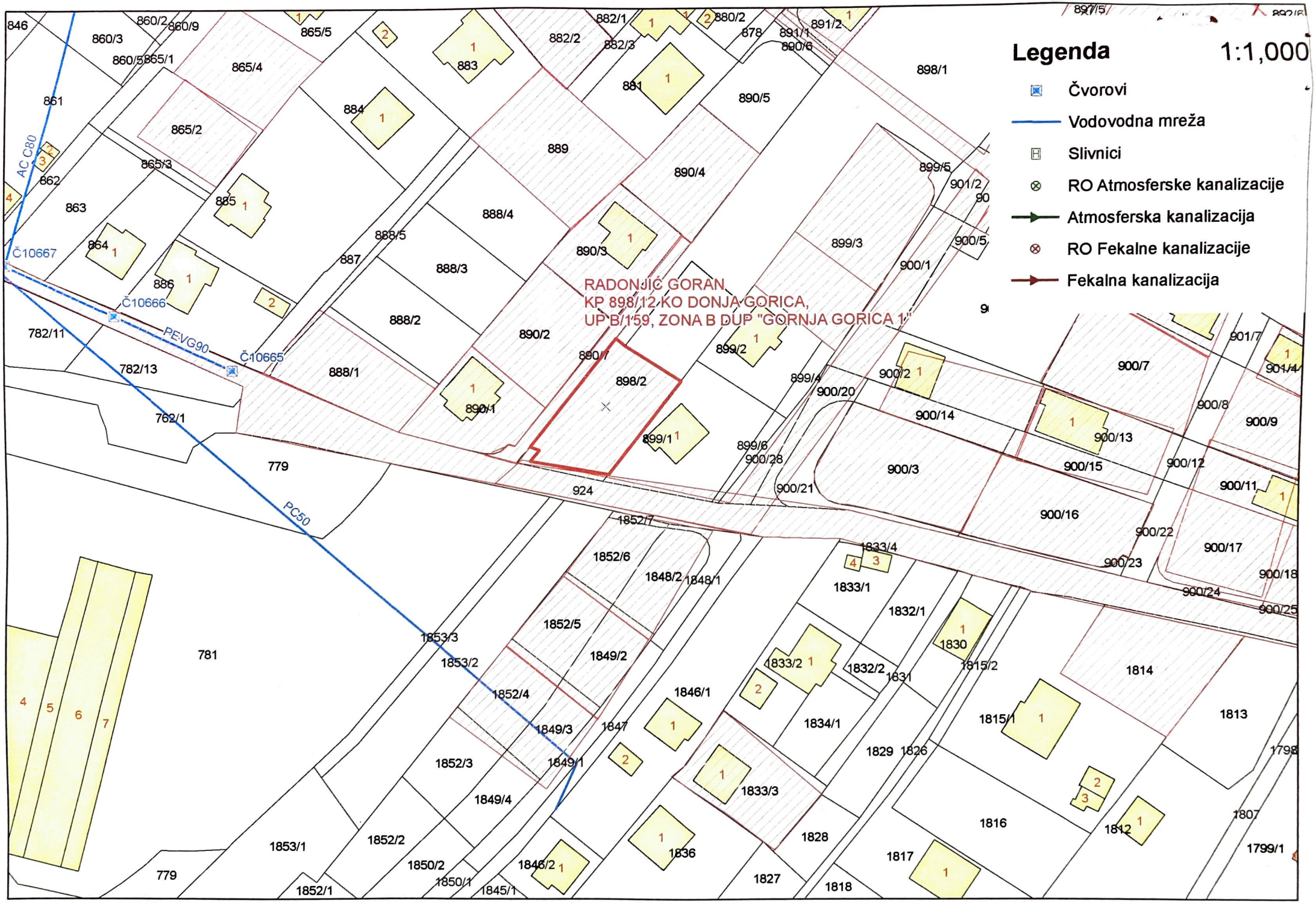
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat.

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
10.09.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
RADONJIĆ GORAN
KP 898/12 KO DONJA GORICA,
UP B/159, ZONA B DUP "GORNJA GORICA 1"
AC C80
Č10667
Č10666
Č10665
PE VG90
PC50

176000000494
101-919-50605/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-50605/2026
Datum: 01.09.2026.
KO: DONJA GORICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-7124, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6587 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
898	12		12 70	20/12/2022	GORNJA GORICA	Livada 2. klase SUDSKO PORAVNANJE		394	2.60
								394	2.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2005958187679	DJURIĆ ANGELINA M.OBILIĆA 51/14 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

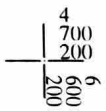
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-7124
Datum: 01.09.2026.

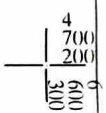
Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti:6587
Broj plana: 12,44
Parcela: 898/12

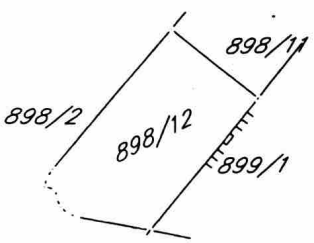
KOPIJA PLANA

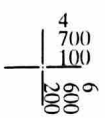
Razmjera 1: 1000

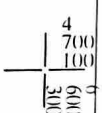












IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

B. PROJEKTNI ZADATAK

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica

PROJEKTNI ZADATAK

Uz Glavni projekat individualnog stambenog objekta, koji je planiran na **urbanističkoj parceli UP 159, zona B u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica.**

Investitor: Goran Radonjić

Izraditi glavni projekat individualnog stambenog objekta, spratnosti P+1, koji je planiran **urbanističkoj parceli UP 159, zona B u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica.**

Ukupna površina UP 159 je 395m^2. Potrebno je planirati objekat bruto građevinske površine cca170m^2

Stambeni objekat projektovati kao spratni objekat, spratnosti P+1, sa kosim viševodnim krovom malog nagiba, do 8°.

Predvidjeti natkriveni glavni ulaz u objekat, koji je potrebno oblikovati i pozicionirati tako da bude jasno sagledliv pri pristupu parceli. Objekat je potrebno izdići u odnosu na kotu postojećeg terena.

Pristup parceli planirati sa njene jugozapadne strane, uz obezbjeđivanje zasebnog kolskog i pješačkog ulaza.

Dnevnu zonu organizovati u prizemlju objekta, kao jedinstvenu funkcionalnu i prostornu cjelinu koju čine dnevni boravak, trpezarija i kuhinja. Obezbijediti neposrednu vezu dnevne zone sa dvorištem, odnosno mogućnost direktnog izlaska na spoljašnji prostor. U okviru prizemlja predvidjeti i jednu spavaću sobu, kao i kupatilo.

Noćnu zonu organizovati na spratu objekta, sa dvije spavaće sobe koje koriste zajedničko kupatilo, kao i zasebnom master spavaćom sobom sa pripadajućim kupatilom i garderoberom. Pristup spavaćim sobama obezbijediti iz zajedničkog degažmana. Na spratu je potrebno predvidjeti i zaseban, pregrađeni prostor namijenjen vešeraju. Prilikom organizacije prostorija težiti obezbjeđivanju optimalne orijentacije svih spavaćih soba.

Pozicioniranje objekta na parceli potrebno je pažljivo razmotriti, sa ciljem obezbjeđivanja maksimalnog stepena privatnosti u odnosu na susjedne parcele i objekte.

U okviru parcele predvidjeti dva parking mjesta (2 PM). Prostor za parkiranje može biti natkriven pergolom, pri čemu nije neophodno da predstavlja sastavni dio osnovnog volumena stambenog objekta.

Materijalizaciju objekta koncipirati kroz jednostavan i usklađen izbor kvalitetnih materijala, uz izbjegavanje nepotrebne složenosti u spoljašnjem oblikovanju. Fasadu objekta predvidjeti kao kombinaciju dekorativnih drvenih i kamenih obloga i demit fasade, vodeći računa o njihovom međusobnom odnosu i postizanju skladnog arhitektonskog izraza.

Konačan izbor materijala definisati u dogovoru između investitora i izvođača radova, uz obavezno poštovanje odgovarajućih tehničkih zahtjeva i standarda, kao i specifičnih klimatskih i mikroklimatskih uslova lokacije na kojoj je planirana izgradnja objekta.

Podgorica, novembar 2026.godine

za Investitora

Radonjić Goran

C. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Email: studio@orarch.me

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,

81000, Podgorica

TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rješenje **Individualnog stambenog objekta (SMG)** na urbanističkoj parceli UP 159, zona B u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica.

1. OPŠTI PODACI

Idejno rješenje se radi na osnovu sljedeće dokumentacije:

- Urbanističko tehnički uslovi br. D 08-332/26-2084 od 24.09.2026. godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora i održivi razvoj;
- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 27-1/24-2/10 od 28.02.2025.godine);
- Zakon o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“ broj 19/2025 od 04.03.2025. 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);
- 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 08-332/26-2084 od 24.09.2026. godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora i održivi razvoj. U skladu sa UTU-ima, a prema projektnom zadatku na predmjetnoj lokaciji je projektovan stambeni individualni objekat.

Predmetna urbanistička parcela čiji se zahvat u potpunosti poklapa sa zahvatom katastarske parcele koja je sačinjava, pravougaonog je oblika, površine od 395 m^2. Lokacija je kraćom stranom orijentisana ka jugozapadu i pristupnoj ulici. Na lokaciji je planirano formiranje individualnog

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica

stambenog objekta.

UP lokacije dozvoljeni parametri					
Namjena	**Broj kat.parc.**	**Površina UP m²**	**Zauzetost m² (UTU) / 0.30**	**Bruto m² (UTU) / 0.75**	**Max spratnost**
Individualno stanovanje(SMG)	898/12	395	118.5	296.25	**(Po)+P+1+Pk)**

Tabela : UP lokacije i dozvoljeni parametri

2. ZADATI I OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

Zadati urbanistički parametri UTU br. D 08-332/26-2084 od 24.09.2026. godine	
LOKACIJA	Urbanistička parcela UP 159 zona B, DUP Gornja Gorica 1, Opština Podgorica
Katastarske parcele / lokacija za gradnju	kat. parcela br. 898/12, KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Namjena	Namjena objekta je stanovanje male gustine tip 1
Površina lokacije	395 m²
Površina lokacije za građenje	118.25 m²
Indeks zauzetosti	0.30
Maksimalna BGP	296.25 m²
Indeks izgrađenosti	0.75
Dozvoljena spratnost	P+1 uz mogućnost izgradnje podrumskih etaža i potkrovlja
Krov	Kosi krov (dvovodni ili četvorovodni)
Građevinska linija	Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je data grafičkim prilogom na 3,0m Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 1.5m.

Tabela 1 – Zadati urbanistički parametri za UTU br. D 08-332/26-2084 od 24.09.2026. godine

OSTVARENI urbanistički parametri	
LOKACIJA	Urbanistička parcela UP 159 zona B, DUP Gornja Gorica 1, Opština Podgorica
Katastarske parcele / lokacija za gradnju	kat. parcela br. 898/12, KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Namjena	Individualno stanovanje (Stanovanje male gustine)
Površina lokacije	395.00 m^2
Površina lokacije za građenje	118.25m^2
Ostvarena zauzetost	99.45m^2
Ostvarena izgrađenost	178.00 m^2
Ostvarena spratnost	P+1
Krov	Kosi viševodni krov 7°
Normativ za parkiranje (stanovanje)	2 PM

Tabela 5– Kumulativni ostvareni urbanistički parametri

Urbanistički parametri					
Objekat	**Broj stambenih jedinica**	**Zauzetost m² (UTU)**	**Bruto m² (UTU)**	**Bruto m² (MEST)**	**Neto m²**
OBJEKAT	1	99.45	178.00	178.00	136.57
	1	**99.45**	**178.00**	**178.00**	**136.57**

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 159, zona B u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica.
Lokacija ima pristup sa jugozapadne strane preko lokalne pristupne saobraćajnice.
Ukupna površina lokacije za gradnju iznosi 395.00 m2. Susjedne parcele su izgrađene.
Lokacija je neizgrađena.
Teren je u blagom nagibu prema sjeveru. Potrebno je previdjeti nasipanje terena u cilju kvalitetne drenaže lokacije i izbjegavanja plavnjenja na samoj lokaciji objekta.

4. SITUACIJA

Projekat predstavlja individualni stambeni objekat spratnosti P+1. Ukupne BGP od 178m^2. Objekat je podignut od kote uređenog terena zadnjeg dijela dvorišta 51cm, odnosno za 34cm u odnosu na kotu platoa (aps +34.70m) na kom je predviđeno parkiranje ispred galvnog ulaza u objekat, a koji je u ravni

sa nivoom saobraćajnice (aps +34.70m). Na lokaciji u dvorištu objekta je planirana uređena zelena površina, sa planiranim prostorom za boravak na otvorenom.

Urbanistički parametri za izgradnju definisani su u Urbanističko-tehničkim uslovima, dok je građevinska linija određena grafičkim prilozima u Planu. Građevinska linija je udaljena 3.0 metra od granice parcele prema saobraćajnici, a prema susjedim iznosi minimalnih 1.5m.
Sami objekat je postavljen tako da zadovoljava zadata ograničenja, a što se može vidjeti na grafičkom prilogu situacije.

Predviđen je kolski ulaz u dvorište direktno sa lokalne saobraćajnice, gdje je planiran popločani plato za 2 PM na otvorenom, što zadovoljava potrebe ovog objekta.

Zamisao ovog stambenog individualnog objekta se zasniva na jednostavnom arhitektonskom oblikovanju uobičajene arhitektonske forme jednostavne strukture. Ideja je izrada objekta, koji je prilagođen savremenim potrebama i ispunjava zahtjeve korisnika.
Korišćenjem svedene forme i pažljivo osmišljene fasade, ostvarena je harmonična veza između arhitekture i budućeg urbanog konteksta naselja u ovom dijelu grada, čime se stvara skladan, funkcionalan i estetski privlačan stambeni ambijent.

Analizom lokacije, pozicioniran je objekat tako da koristi maksimalni potenicijal lokacije, tako da odgovara potrebama korisnika uz poštovanje svih datih ograničenja prema UTU.

KONCEPT PROJEKTOVANOG RJEŠENJA

Imajući u vidu teren na kom je planiran objekat, orijentaciju lokacije, vizure, planirane pozicije objekata u neposrednom okruženju i zadovoljenje funkcionalnih potreba budućih korisnika, urađena je analiza forme gabarita na predmetnoj parceli. Rezultat tih analiza je kuća kompaktne forme, spratnosti (P+1), koja je nastala kao odgovor na prethodno definisane zahtjeve investitora po pitanju funkcionalnih zona u objektu. Objekat je projektovan sa jasno izdvojenom dnevnom i noćnom zonom po etažama.
Objekat čini individualnu jedinicu koja je po strukturi trosobni stan.
Objekat se izdiže iznad kote postojećeg terena za + 0.51m.
Uz objekat je planirana parkiranje na parceli, sa parking prostorom planiranim za 2PM, koji je u nivou sa saobraćajnicom (aps +34.70). Nivelacija će biti predmet projekta saobraćajne signalizacije, kao dio glavnog projekta.
Ulazna zona je izdignuta i natkrivena. Uz ulaz je predvidjen garderober, toalet kao i hodnik odakle se pristupa dnevnoj zoni, sa dnevnim boravkom, kuhinjom i trpezarijom kao jedinstvenom cjelinom. Sa desne strane po ulasku u objekat nalazi se dvokrako armiranobetonsko stepenište koje vodi u noćnu zonu.
Dnevna zona planirana je tako da je omogućeno kvalitetno prirodno provjetravanje i osunčanje prostora po potrebi.

Planiran je izlaz prema dvorištu iza objekta, a koji se ostvaruje iz trpezarije. Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom čini jednu funkcionalnu cijelinu. Ovaj prosotor uživa veću privatnost i omogućava laku komunikaciju sa dvorištem, kao i jednostavan pristup iz kuhinje.
U noćnoj zoni planirane su tri spavaće sobe. Sve sobe su prozračane i prirodno osvijetljene.
Slobodne popločane površine su obrađene u kamenu, dok će zelene površine biti oplemenjene sađenjem autohtonih vrsta biljaka koje su rezistentne na lokalne uslove.
Objekat individualnog stanovanja, planiran je u predviđenim u gabaritima zone za gradnju, spratnosti P+1, bruto građevinske površine (BGP) od 178m^2. Indeks zauzetosti objekta 0.25 (max 0.3), tj izgrađenosti 0.45 (max 0.75), što ispunjava parametre date UT uslovima br. D 08-332/26-2084 od 24.09.2026. godine, izdatim od strane Opštine Podgorica, Sekreterijat za planiranje prostora i održivi razvoj.
Objekat je postavljen bliže ulici i više ka jugozapadnoj strani, kako bi se nesmetano uklopio parking prostor i prostor planiran za boravak iza kuće na otvorenom.

MATERIJALIZACIJA FASADE:

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

- Demit fasada sa završnim slojem u silikonskom malteru, tehnika Bavalit (zaribani malter) dominantno u boji tipa RAL 9016 ili slicno;
- Kao zaštitu od sunca planirane su roletne i unutrašnji elementi zaštite od sunca.
- Fasadna bravarija je aluminijumska u antracit fine boji (RAL 7016 ili slično);
- Krov je kosi viševodni prekriven trapeznim limom, nagiba 7°;
- Dekorativna fasadna WPC obloga ili slično koja imitira drvo, i otporna je na spoljašnje uticaje, planirana je na glavnoj fasadi oko prozora spavaćih soba,
- Dekorativna svijetla kamena obloga planirana u visini prizemlja na jugozapadnoj, sjeverozapadnoj i sjeveroistočnoj fasadi kuće,
- Svijetla boja kamena, u pravilnom slogu, na stepenicama i ulaznom platou.

Materijali: Kombinacija dekorativnog svijetlog prirodnog kamena, drvene obloge koja ističe front prednje fasade i svijetlo malterisana fasada objekta odražava klasičnu estetiku urbanih naselja.

Prozori i otvori:

Spoljašnja bravarija objekta predviđena je od aluminijumskih profila, sa tipovima i dimenzijama otvora definisanim projektnom dokumentacijom.
U okviru dnevne zone u prizemlju predviđena su podizno-klizna balkonska vrata dimenzija 200 × 235 cm, kao i fiksna staklena stijena istih dimenzija. Iz trpezarije je takođe omogućen izlaz u dvorište preko podizno-kliznih balkonskih vrata dimenzija 200 × 235 cm. U kuhinji je predviđen kombinovani prozor dimenzija 90 × 235 cm, sa fiksnim donjim i otvarajućim gornjim dijelom, dok je u spavaćoj sobi u prizemlju planiran prozor dimenzija 90 × 150 cm.

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica

Na spratu objekta, u zoni stepeništa, predviđen je fiksni prozor dimenzija 90 × 235 cm. U spavaćim sobama zastupljeni su kombinovani prozori dimenzija 90 × 235 cm, sa fiksnim donjim i otvarajućim gornjim dijelom, kao i jednokrilna balkonska vrata istih dimenzija, izvedena kao francuski balkon sa staklenom zaštitnom ogradom.
U master spavaćoj sobi predviđen je kombinovani prozor dimenzija 90 × 235 cm, sa fiksnim donjim i otvarajućim gornjim dijelom, kao i podizno-klizna balkonska vrata dimenzija 200 × 235 cm, sa pripadajućom staklenom zaštitnom ogradom u funkciji francuskog balkona.
U kupatilu je planiran kombinovani prozor dimenzija 30 × 235 cm, sa fiksnim i otvarajućim dijelom, dok je u zoni stepeništa predviđena i vertikalna fiksna staklena stijena dimenzija 30 × 550 cm, koja se pruža kroz visinu objekta.
Spoljašnja bravarija predviđena je sa dvostrukim termoizolacionim staklom 4 + 12 + 4 mm, uz primjenu odgovarajućeg sigurnosnog zastakljenja na pozicijama na kojima je to neophodno.
Ulazna vrata su jednokrilna, svijetle širine prolaza 100 cm i visine 255 cm, sa bočnim fiksnim svjetlarnikom širine 30 cm. Vrata su opremljena sigurnosnom bravom sa odgovarajućim cilindričnim uloškom.
Unutrašnja vrata su duplošperovana, dimenzija 80/70 × 210 cm, a mogu biti izvedena i u kraft-master varijanti. Opremljena su standardnim sobnim bravama.



Ilustracija 5: Fasadni materijali

Prozori i otvori: prozori i balkonska vrata omogućavaju maksimalnu osunčanost unutrašnjih prostora, predvidjena zaštita od sunca sa roletnama.

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

dogovoru sa investitorom ili prema glavnom projektu enterijera.

Podovi:
U sanitarnim prostorijama rade se podovi od granitnih keramičkih pločica, a u ostalim prostorijama planira se parket.
Na ulazu i ulaznom stepeništu radi se pod od keramike ili kamena, adekvatnih tehničkih karakteristika za vanjsku upotrebu.

Zidovi:
Unutrašnji zidovi su zidani (d= 12/20 cm). Kod spoljnih elemenata se za izolaciju postavlja termoizolacije, tipa kamene vune ili slično, d= 80mm.

Krov
Objekat ima jednostavni viševodni krov nagiba 7^0. Krovna konstrukcija je formirana od sistema drvenih rešetki, na koti +6.10m. Kao krovni pokrivač planiran je trapezni lim, koji se postavlja preko drvene krovne konstrukcije.
Predviđeni su vertikalni oluci kvadratnog profila (15x15cm), koji se spuštaju vidno uz fasadu. Boja oluka antracit.

5. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA I PROGRAMSKI SADRŽAJI:

OBJEKAT				
Etaža	**Bruto m² (UTU)**	**Bruto m² (MEST)**	**Neto m²**	**Broj stambenih jedinica**
PRIZEMLJE	99.45	99.45	74.81	
SPRAT	78.55	78.55	61.76	
Ukupno	**178.00**	**178.00**	**136.57**	**1**

Tabela 7: Pregled ostvarenih površina u objektu

Sadržaji po etažama:

Prizemlje

Objekat je projektovan kao individualni stambeni objekat spratnosti P+1, sa jednom stambenom jedinicom koja po svojoj strukturi odgovara četvorosobnom stanu.

Funkcionalna organizacija objekta zasniva se na jasnoj podjeli dnevne i noćne zone, uz pažljivo planiranje komunikacija i međusobnih odnosa prostorija, sa ciljem obezbjeđivanja visokog stepena komfora, privatnosti i funkcionalnosti.

U neposrednoj blizini glavnog ulaza predviđeni su garderober i kupatilo, nakon čega se pristupa dnevnoj zoni, organizovanoj kao jedinstvena prostorna i funkcionalna cjelina koju čine dnevni boravak, trpezarija i kuhinja. Ovakva organizacija omogućava nesmetanu komunikaciju između pojedinačnih sadržaja, uz kvalitetno prirodno osvjetljenje i mogućnost prirodnog provjetravanja prostora.

Dnevna zona orijentisana je prema dvorištu u zadnjem dijelu parcele, čime je obezbijeđen veći stepen privatnosti u odnosu na pristupni dio objekta. Direktna veza sa spoljašnjim prostorom omogućava jednostavno korišćenje dvorišta, kao i neposrednu komunikaciju sa kuhinjom i trpezarijom, čime se dodatno unapređuje funkcionalnost svakodnevnog boravka.

Posebna pažnja posvećena je organizaciji prizemlja, s obzirom na to da je u zoni uz vertikalne komunikacije predviđena i jedna spavaća soba. Njenim pozicioniranjem u blizini glavnog ulaza, uz obezbjeđivanje kupatila na istoj etaži, omogućeno je samostalnije i jednostavnije korišćenje ovog dijela objekta, bez potrebe za vertikalnom komunikacijom. Istovremeno, obezbijeđen je nesmetan pristup spavaćoj sobi, kupatilu i izlazu iz objekta, bez prolaska kroz dnevnu zonu i narušavanja privatnosti ostalih korisnika. Ovakvim prostornim rješenjem postignut je veći stepen funkcionalne nezavisnosti, uz mogućnost prilagođavanja različitim potrebama korisnika.

Sprat

Noćna zona organizovana je na prvom spratu i obuhvata tri spavaće sobe. Dvije spavaće sobe koriste zajedničko kupatilo, dok je treća, master spavaća soba, koncipirana kao zasebna funkcionalna cjelina sa sopstvenim kupatilom i garderoberom. Smještanjem najvećeg dijela noćne zone na sprat ostvareno je jasno funkcionalno razdvajanje prostora za odmor od zajedničkih sadržaja u prizemlju, čime su obezbijeđeni dodatna privatnost i mir korisnika.

6. Saobraćaj, garaža i parking:

Kolski i pješački pristup objektu je planiran sa jugozapadne strane parcele sa kote već postojeće saobraćajnice +34.70. Nivelacija će biti predmet projekta saobraćajne signalizacije, kao dio glavnog projekta.

Projektom je predviđeno parkiranje na parceli na otvorenom, a u skladu sa zahtjevom budućih korisnika. Ukupan broj planiranih parking mjesta je 2 PM.

7. Uređenje terena i pejzažna arhitektura

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

Površina	**m^2**
Pod objektom	99.45
Zelene površine	175.15
Popločanje	120.4
Lokacija:	**395.00**

Tabela 8: Pregled ostvarenih zelenih i slobodnih površina

Za popločanje trijema sa pristupnim stepenicama planirane su prefabrikovane betonske ploče/kamene ploče.

8. Konstrukcija

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu, koji omogućava realizaciju predviđenog arhitektonskog koncepta i oblikovnog rješenja. Detaljna razrada konstruktivnog sistema, uključujući dimenzionisanje i definisanje svih konstruktivnih elemenata, biće predmet dalje projektno-tehničke dokumentacije, odnosno glavnog projekta.

Prilikom projektovanja posebna pažnja posvećena je usklađenosti sa važećim propisima i standardima, funkcionalnosti prostora, lokalnim klimatskim uslovima, kao i obezbjeđivanju odgovarajućeg nivoa komfora i estetskih vrijednosti objekta.

9. Infrastruktura

Hidrotehnika:

Vodovod i kanalizacija se rade prema posebnom projektu.

Snabdijevanje toplom i hladnom vodom

Snabdijevanje hladnom pijaćom vodom obezbjeđuje se iz spoljne mreže sanitarne vode, koja napaja naselje. Mjerenje utroška vode obezbjeđuje se u stambenoj jedinici. Za pripremu sanitarne tople vode predviđeni su 2 samostalna bojlera od 100 litara, koji zadovoljavaju potrebe kupatila i kuhinje.

Odvođenje fekalnih voda

Odvođenje atmosferskih voda

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

Atmosferske vode se ispuštaju gravitaciono neporedno u zelene površine.

Elektroinstalacije jake struje:

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

Rasvjeta je predviđena svjetiljkama niske potrošnje, niskih zahtjeva u pogledu održavanja.

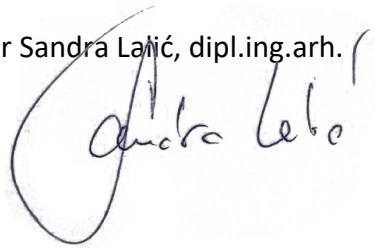
Objekat treba da ima odgovarajuće instalacije uzemljenja i izjednačenja potencijala, kao i gromobranske instalacije.

NAPOMENA:

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

Odgovorni projektant

Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.



Email: studio@orarch.me

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,

81000, Podgorica

D. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Email: studio@orarch.me

Mobile: +382 67 373 373

Bank Account: 520-34565-73

PIB / TIN: 03154408

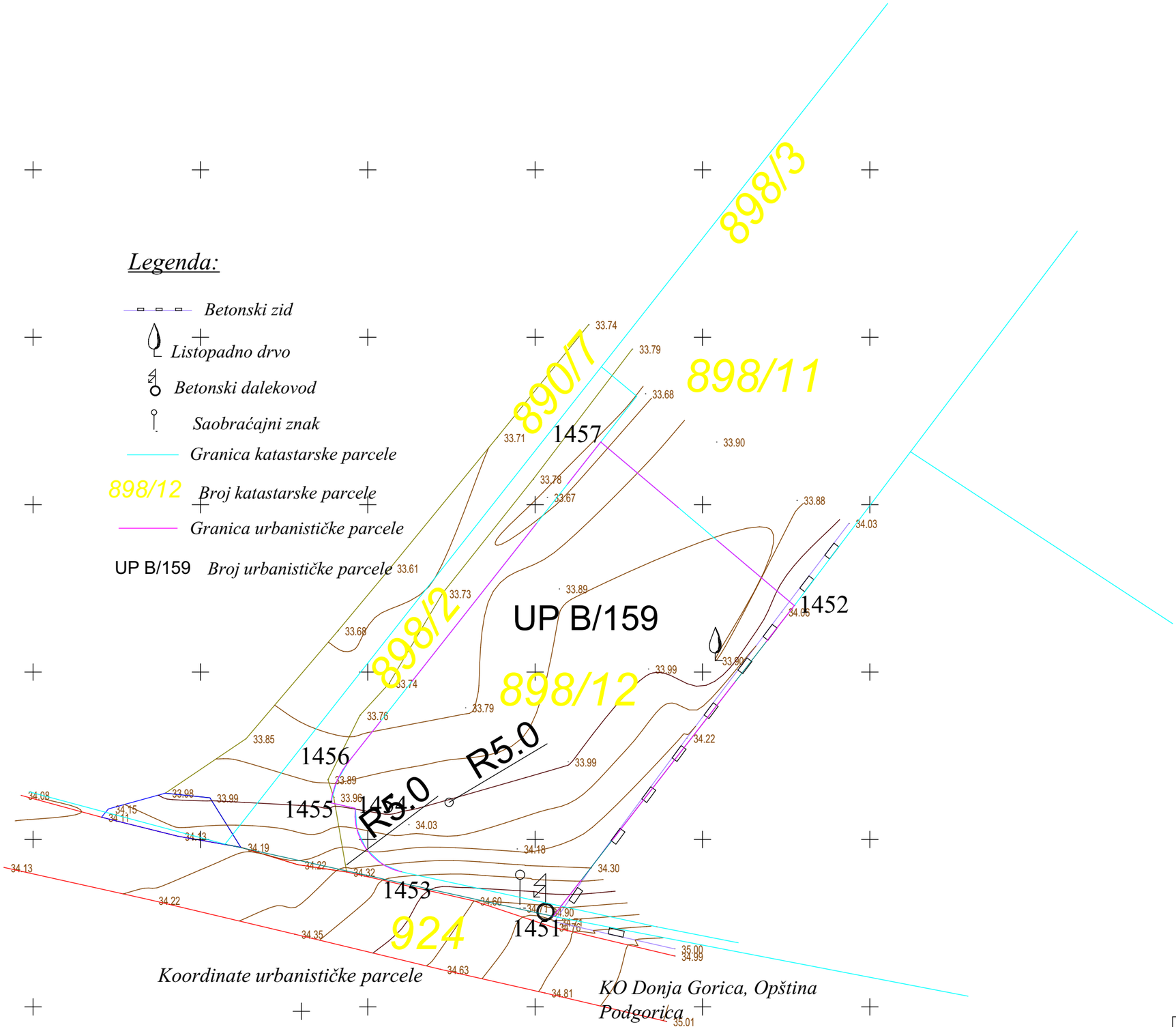
PDV / VAT: 30/31-17794-3

Bulevar Veljka Vlahovića 24,

81000, Podgorica

Legenda:

- *Betonski zid*
- *Listopadno drvo*
- *Betonski dalekovod*
- *Saobraćajni znak*
- *Granica katastarske parcele*
- 898/12 *Broj katastarske parcele*
- *Granica urbanističke parcele*
- UP B/159 *Broj urbanističke parcele*



Koordinate urbanističke parcele

KO Donja Gorica, Opština Podgorica
KP 898/12,UP B/159
Situacioni plan
Razmjera snimanja 1:250
Razmjera štampe 1:250
Oktobar 2026. godine
GEOTIN doo Podgorica

Vladeta Ćulafić dipl.inž.geod.

Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:250 / Br. priloga: 01_001 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



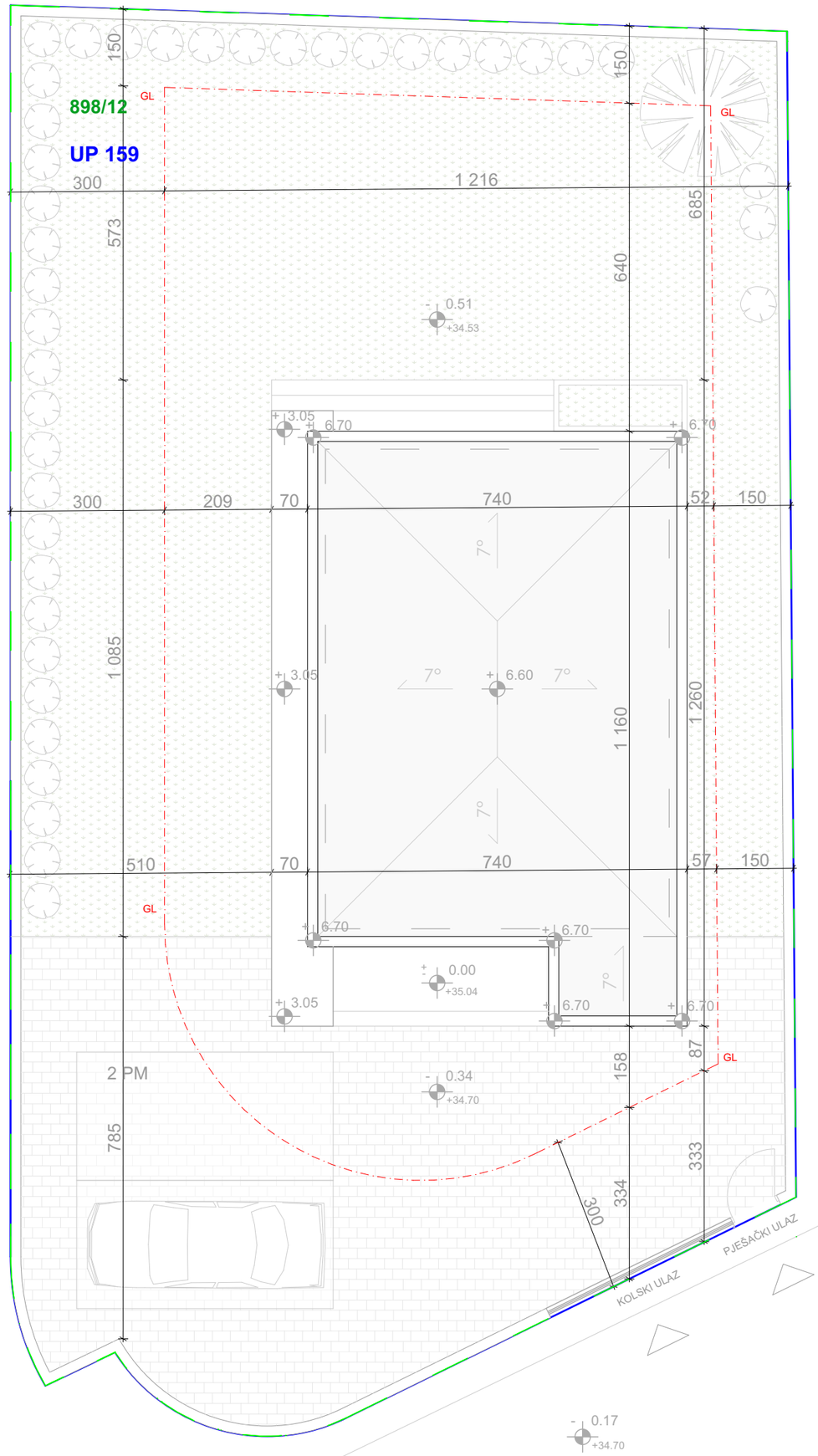
S

Tretirana lokacija

Gabarit planiranog objekta

Gabarit postojećih stambenih objekata u okruženju

Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:500 / Br. priloga: 01_002 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



S

katastarska parcela

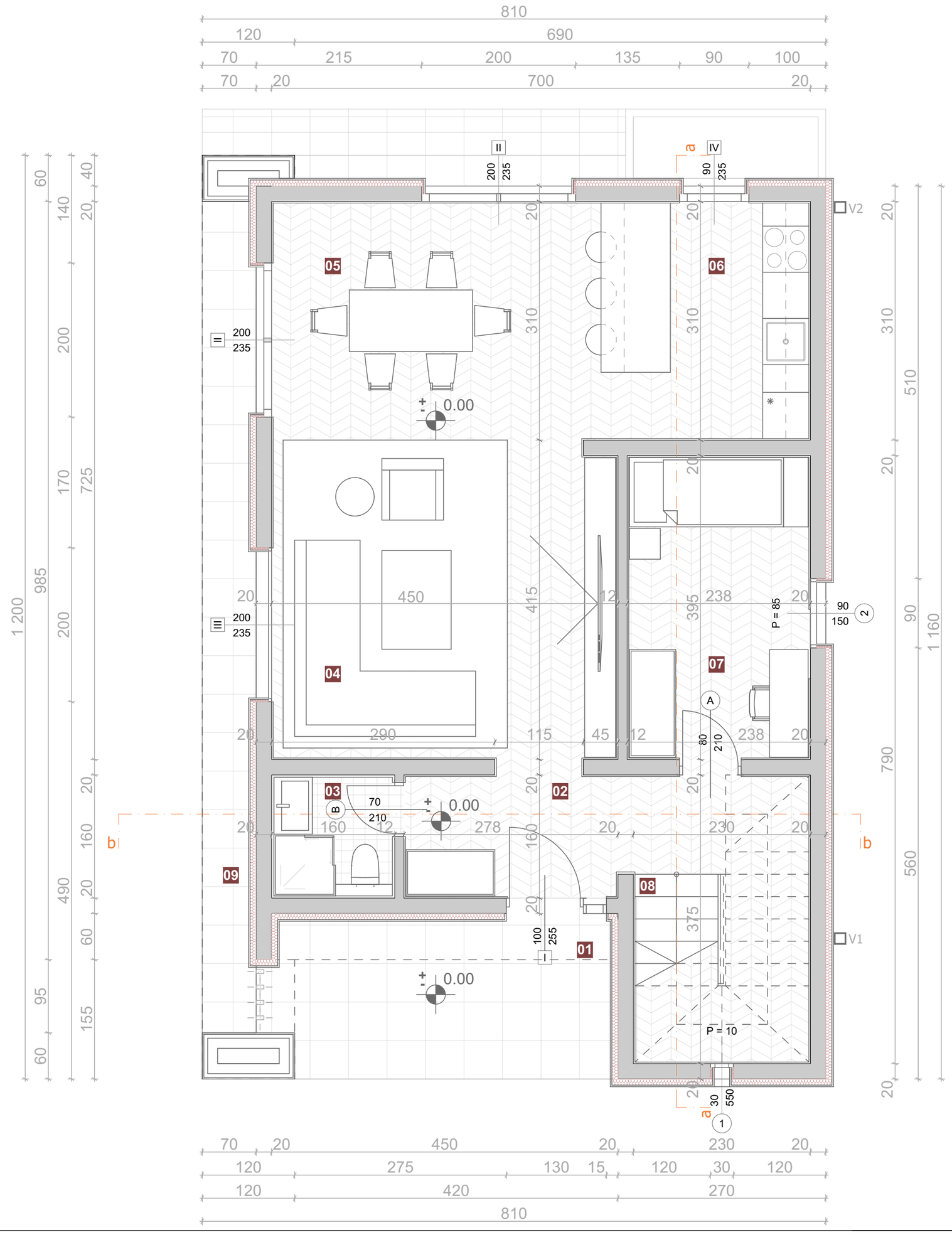
urbanistička parcela

građevinska linija

KORDINATE UP

1451	6600201.55	4700136.02
1452	6600215.49	4700153.97
1453	6600192.00	4700138.07
1454	6600189.26	4700141.86
1455	6600187.79	4700142.19
1456	6600188.81	4700144.59
1457	6600203.92	4700163.74

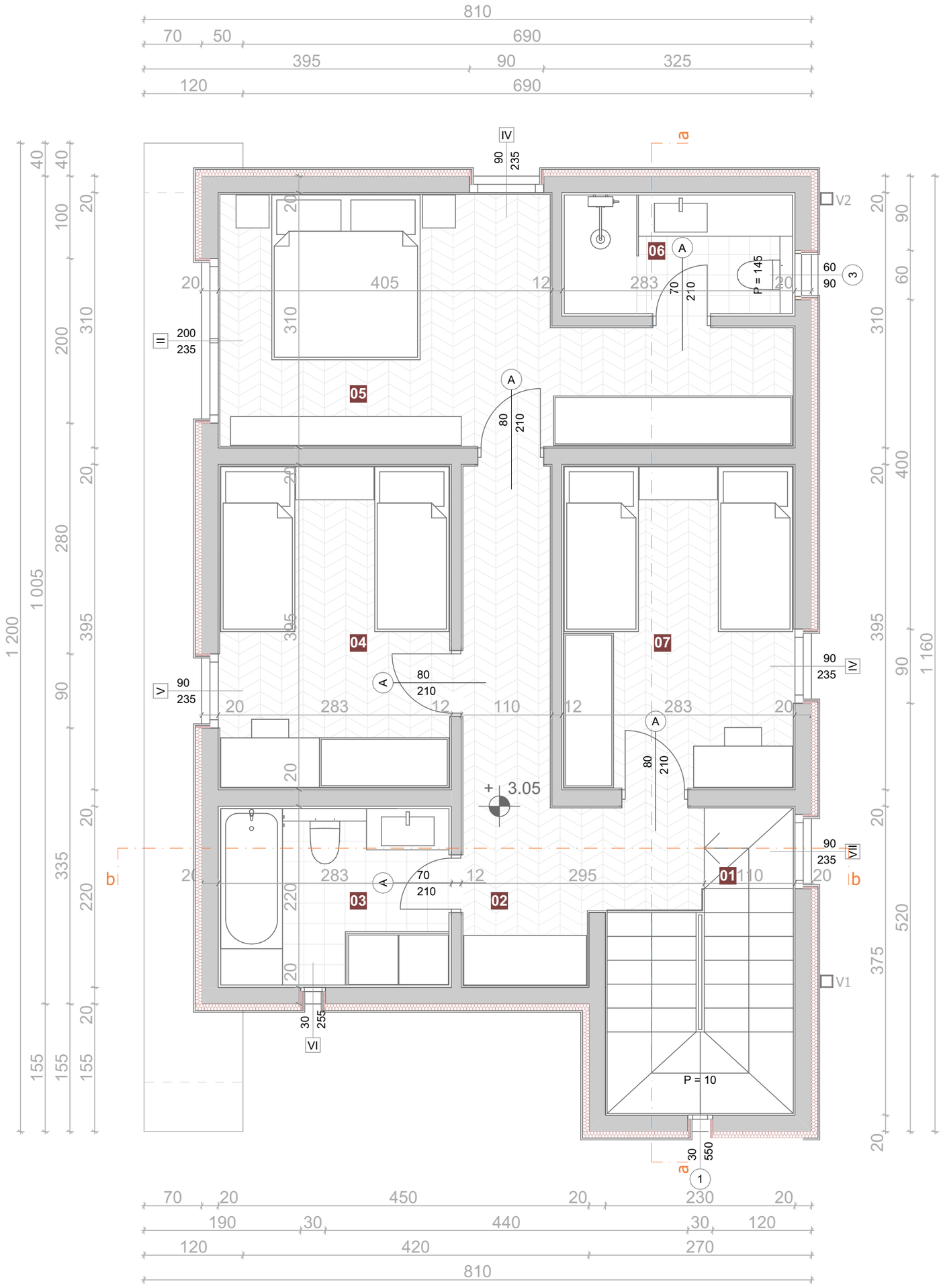
Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica	
Autor projekta:	Emilija Raonić arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Mr Sandra Lalić, dipl.ing.arh.	Prilog:	Situacija	
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:100	Br. priloga: 01_003	Br. strane:
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:		



R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m²
1	Natkriveni ulaz	2.82
2	PREDPROSTOR	6.30
3	KUPATILO	2.37
4	DNEVNA SOBA	18.32
5	TRPEZARIJA	12.35
6	KUHINJA	9.03
7	SPAVAĆA SOBA	9.15
8	STEPENIŠTE	6.91
9	NATKRIVENI TRIJEM	7.56

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	**74.81 m2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	**99.45 m2**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**136.57 m2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**178.00 m2**

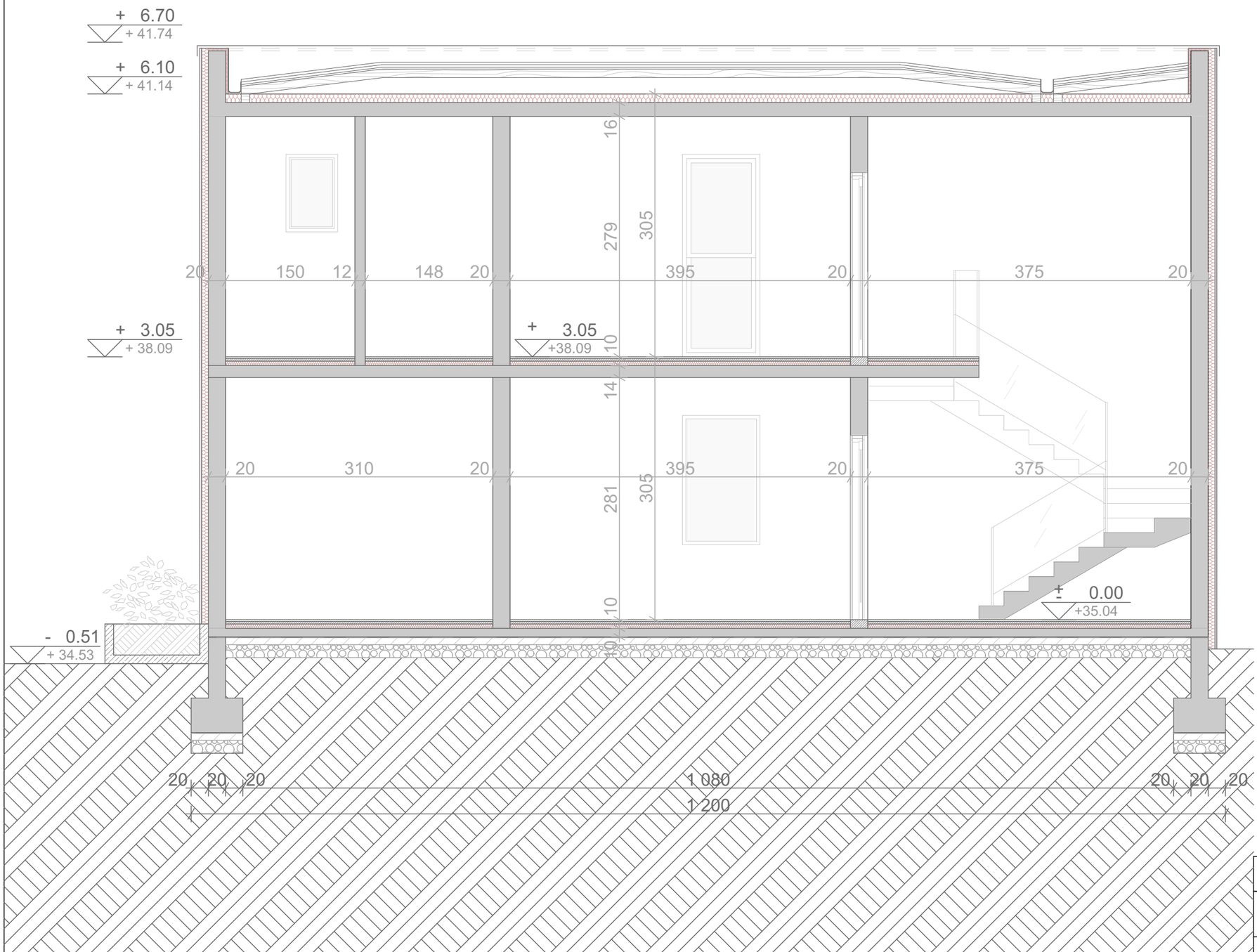
Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 02_001 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



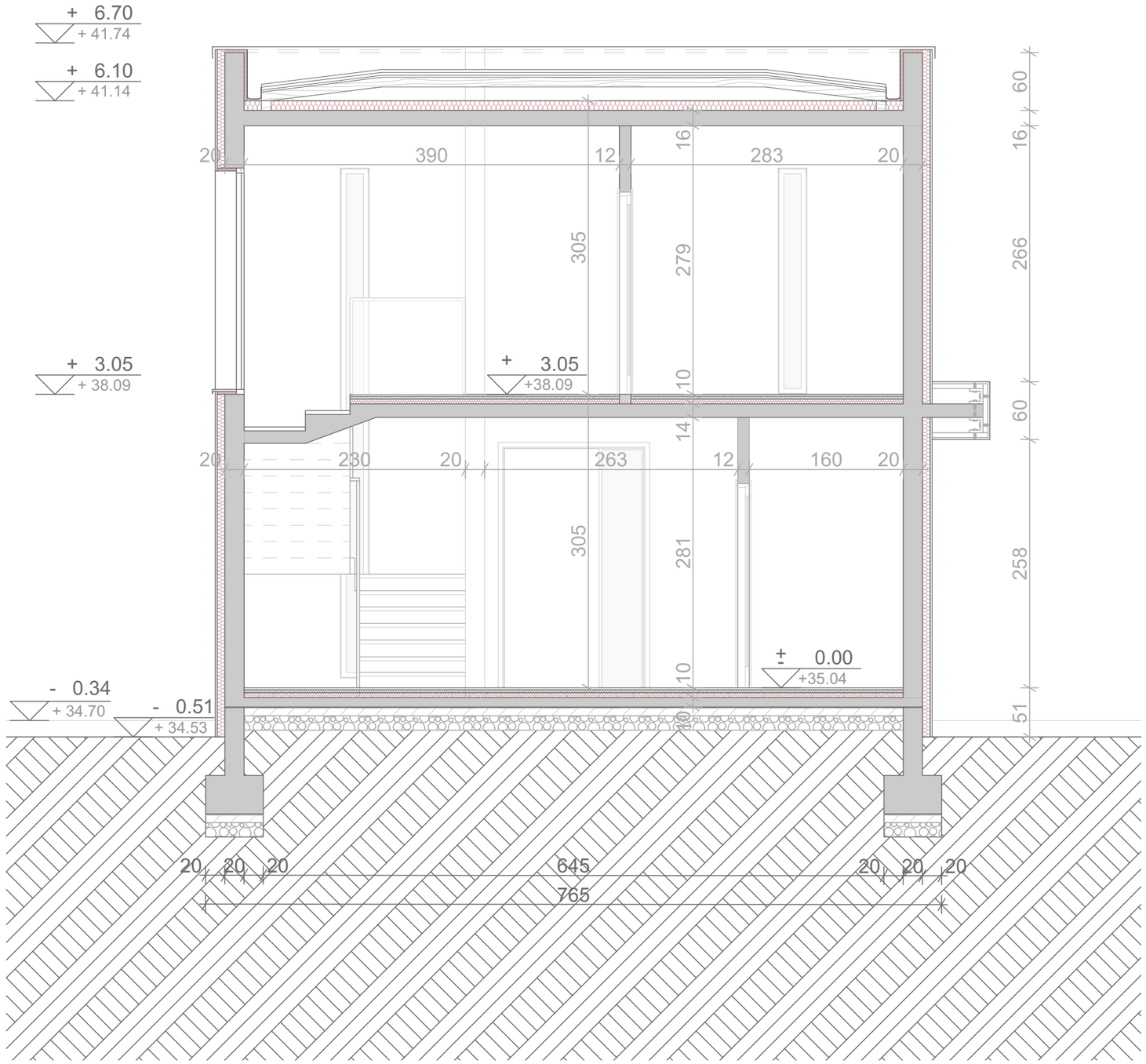
R.br.	Naziv prostorije	Povrsina m²
1	STEPENIŠTE	4.06
2	HODNIK	9.44
3	KUPATILO	5.93
4	SPAVAĆA SOBA 1	10.91
5	MASTER SOBA SA GARDEROBEROM	16.52
6	KUPATILO MASTER SOBE	3.99
7	SPAVAĆA SOBA 2	10.91

REKAPITULACIJA POVRŠINA	
UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA	**61.76 m2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SPRATA	**78.55 m2**
UKUPNA NETO POVRŠINA	**136.57 m2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	**178.00 m2**

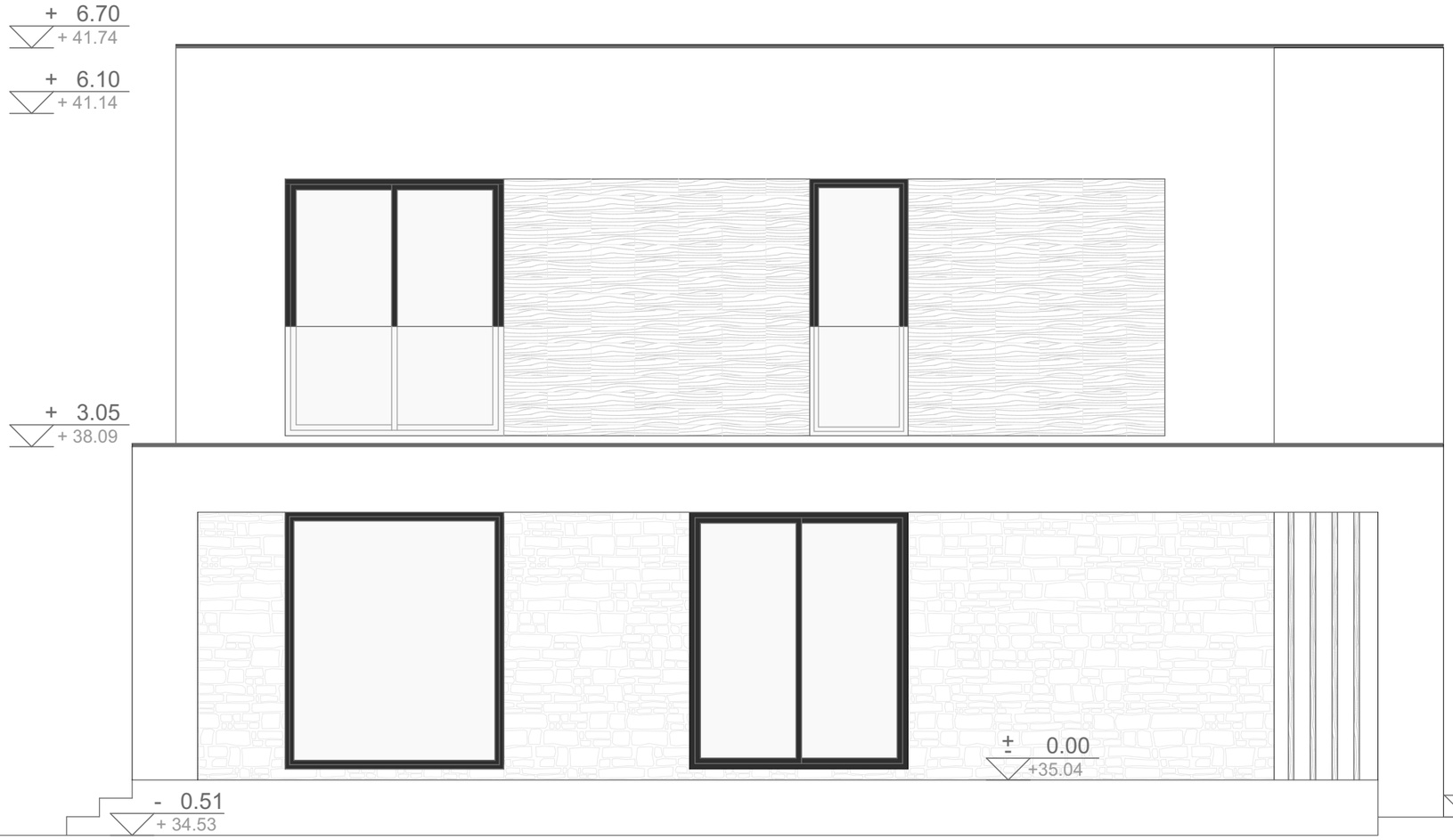
Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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 sprata
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 02_002 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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 a-a
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 03_001 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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 b-b
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 03_002 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	

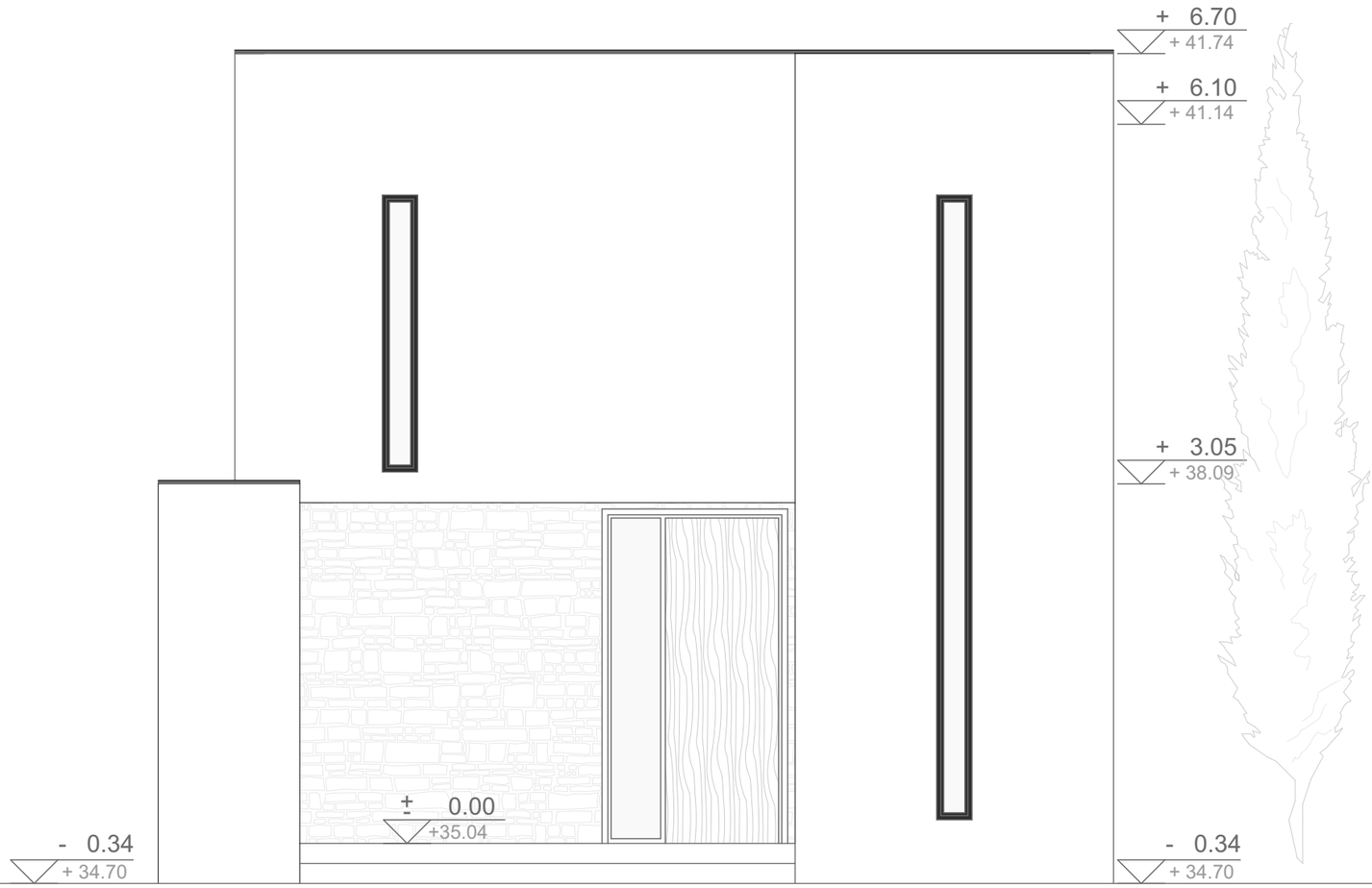


LEGENDA
MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE

- demit fasada
  BAVALIT_ silikonski malter
  RAL9016
- FASADNA OBLOGA -dekor drvo
- FASADNA OBLOGA- dekorativni kamen
- Falcovani lim

Bravarija u antracit boji

Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Jugozapadna fasada
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 04_001 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



LEGENDA
MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE

- demit fasada
  BAVALIT_ silikonski malter
  RAL9016
- FASADNA OBLOGA -dekor drvo
- FASADNA OBLOGA -dekorativni kamen
- Falcovani lim

Bravarija u antracit boji

Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 8/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Sjeverozapadna fasada
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 04_002 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	

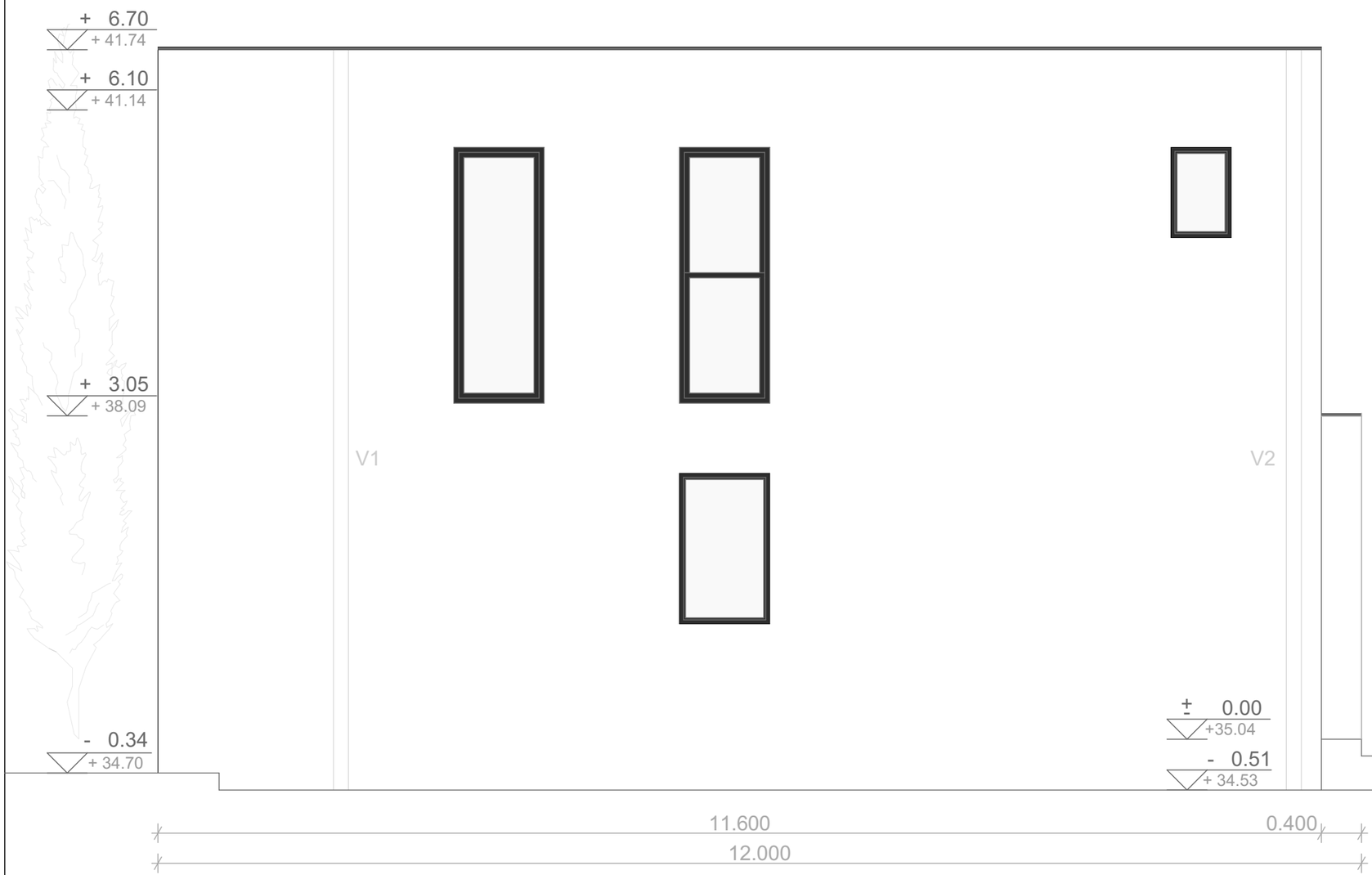


LEGENDA
MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE

- demit fasada
  BAVALIT_ silikonski malter
  RAL9016
- FASADNA OBLOGA- dekor drvo
- FASADNA OBLOGA- KAMEN DEKORATIVNI
- Falcovani lim

Bravarija u antracit boji

Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP 8/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Sjeveroistočna fasada
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 04_003 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



LEGENDA
MATERIJALIZACIJA ELEMENATA FASADE

- demit fasada
  BAVALIT_ silikonski malter
  RAL9016
- FASADNA OBLOGA - dekor drvo
- FASADNA OBLOGA- dekorativni kamen
- Falcovani lim

Bravarija u antracit boji

Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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:	Jugoistočna fasada
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: 1:50 / Br. priloga: 04_004 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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 prikaz
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: /	Br. priloga: 05_001 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	



Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica	
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica	
Autor projekta:	Emilija Raonić 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 prikaz	
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: /	Br. priloga: 05_002	Br. strane:
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:		



Projektant:	orarch design Bulevar Veljka Vlahovića 24, 81000 Podgorica, Crna Gora	Investitor:	Goran Radonjić Podgorica
Objekat:	Stambeni objekat	Lokacija:	Urbanistička parcela UP B/159, DUP-a Gornja Gorica 1, zona B, koju čini kat. parcele br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
Autor projekta:	Emilija Raonić 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 prikaz
Saradnik:	Emilija Raonić arh.	Razmjera: / / Br. priloga: 05_003 / Br. strane:	
Datum izrade i M.P.: novembar 2026.		Datum revizije i M.P.:	

F. SLUŽBENE KONSTATACIJE

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica

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

INVESTITOR:	**Goran Radonjić**, Podgorica
OBJEKAT:	**Individualni stambeni objekat** (SMG)
LOKACIJA:	Na urbanističkoj parceli UP 159, zona B, u zahvatu DUP-a Gornja Gorica 1, koju čini kat. parcela br. 898/12 KO Donja Gorica, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA:	**arh. Emilija Raonić**
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
SARADNIK:	**arh. Emilija Raonić**

orarch design

IZJAVLJUJEM

Da je idejno rješenje urađeno u skladu sa UTU uslovima br. D 08-332/26-2084 od 24.09.2026. 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 arhitekte na idejno rješenje arhitekture.

Podgorica, novembar 2026.

Potpis odgovornog projektanta

Potpis odgovornog lica

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ORARCH DESIGN" PODGORICA

Email: studio@orarch.me
Mobile: +382 67 373 373
Bank Account: 520-34565-73
PIB / TIN: 03154408
PDV / VAT: 30/31-17794-3
Bulevar Veljka Vlahovića 24,
81000, Podgorica