

Elektronski potpis projektanta Digitally signed by Novica Marković Date: 2026.02.23 13:30:49 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	--

INVESTITOR	MARKO ALBIJANIĆ
OBJEKAT	Stambeni objekat - PORODIČNA VILA
LOKACIJA	3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE
AUTOR PROJEKTA	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
PROJEKTANT	ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586
ODGOVORNO LICE	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
VODEĆI PROJEKTANT	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2

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

INVESTITOR	MARKO ALBIJANIĆ
OBJEKAT	Stambeni objekat - PORODIČNA VILA
LOKACIJA	3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	OPŠTA DOKUMENTACIJA
AUTOR PROJEKTA	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
PROJEKTANT	ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586
ODGOVORNO LICE	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
VODEĆI PROJEKTANT	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
ODGOVORNI PROJEKTANT	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
SARADNICI NA PROJEKTU	dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.

SADRŽAJ

KNJIGA 0 - OPŠTA DOKUMENTACIJA

0.A.1. Opšta dokumentacija

1. Ugovor između investitora i ETHOS Architects d.o.o.
2. Izvod iz CRPS za ETHOS Architects d.o.o.
3. Licenca preduzeća ETHOS Architects d.o.o.
4. Rešenje o imenovanju odgovornog inženjera
5. Podaci o odgovornim inženjerima
6. Licenca odgovornog inženjera
7. Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori CG
8. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
9. Urbanističko-tehnički uslovi
10. List nepokretnosti
11. Izjave odgovornog projektanta
12. Izjava geodete

0.A.2. Projektni zadatak

0.B.1. Elaborati i ostali projekti

1. Elaborat geodetskih radova

0.A.1.

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 09.02.2026., između:

1. **MARKA ALBIJANIĆ**, JMBG 2201989260173, sa adresom u Marka Radovica 95, Podgorica, Crna Gora, (u daljem tekstu INVESTITOR), sa jedne strane,

i
2. "ETHOS ARCHITECTS" d.o.o. PIB 03662217, sa sjedištem na adresi u ul. 4. Julia B2, 81000 Podgorica, koji zastupa Izvršni direktor arhi. Novica Marković dipl. ing., (u daljem tekstu PROJEKTANT), sa druge strane.

ČLAN 1.**SADRŽAJ PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije na nivou Konceptualnog i Idejnog rešenja arhitekture sa uređenjem terena za porodičnu vilu na urbanističkoj parceli UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora, u svemu prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. D08-332/25-794 od 05.06.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Podgorica.

1.1. KONCEPTUALNO REŠENJE sadrži:

- Arhitektonske osnove svih objekata u razmjeri 1:100.
- Situaciju sa uređenjem terena naselja u razmjeri 1:200.
- 3D prikaze.

1.2. IDEJNO REŠENJE sadrži:

- Arhitektonske osnove svih objekata u razmjeri 1:50
Osnova temelja
Osnova podruma
Osnova prizemlja
Osnova sprata
Osnova krova
- Situacija sa uređenjem terena u razmjeri 1:100
Položaj objekata na geodetskoj podlozi
Sveukupna situacija naselja
- Karakteristični presjeci kroz objekte i teren (dva presjeka) u razmjeri 1:50
- Karakteristični fasadni izgledi u razmjeri 1:50
- 3D prikazi objekta sa uređenjem terena

ČLAN 2.**OBAVEZE UGOVORNIH STRANA****OBAVEZE PROJEKTANTA**

- 2.1. Projektant je obavezan da tehničku dokumentaciju iz Člana 1. ovog Ugovora izradi u svemu u skladu sa odredbama Zakonom o izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 19/2025 od 4.3.2025 sa izmjenama i dopunama) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 53/2025 od 29.05.2025 sa izmjenama i dopunama), Projektnog zadatka i Urbanističko-tehničkih uslova br. D08-332/25-794, kao i pravilima, standardima i normativima struke.
- 2.2. Projektant je nosilac prava i obaveza izrade tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora i obavezan je da sve ugovorene poslove izvrši precizno i u okvirima ugovorenog roka za izradu, kao i da detaljno provjeri tačnost tehničkih rješenja koja je izradio.
- 2.3. Projektant nije u obavezi da dodijeljeni posao izvrši isključivo uz pomoć svog osoblja, već može dio ili čak pretežan dio posla prenijeti na druga stručna lica van njegove projektantske firme. U tom slučaju, Projektant će biti lično odgovoran Investitoru za obavljanje povjerenog posla.

- 2.4. Projektant je obavezan da postupi po svim primjedbama Investitora u pogledu tačnosti izrađenih tehničkih rješenja, ukoliko su primjedbe u skladu sa važećim zakonima države Crne Gore, standardima i pravilima arhitektonske i građevinske struke.

OBAVEZE INVESTITORA

- 2.5. Investitor je obavezan da obezbijedi pristup lokaciji Projektantu.
- 2.6. Prije početka izrade tehničke dokumentacije iz Člana 1 ovog Ugovora, Investitor je obavezan da pribavi i blagovremeno dostavi Projektantu sljedeću dokumentaciju:
- Validne Urbanističko-tehničke uslove za predmetne parcele.
 - Originalnu kopiju Lista nepokretnosti za predmetne parcele, ne starije od šest mjeseci.
 - Ovjerenu geodetsku podlogu za predmetne parcele.
 - Potpisan Projektni zadatak.
 - Elaborat parcelacije prema planskom dokumentu.
- 2.7. Investitor je obavezan da Projektantu dostavi potpisan projektni zadatak koji sadrži sledeće:
- Definisanu listu želja u pogledu namjene, izgleda i funkcionalne organizacije objekta, izgleda i sadržaja uređenja terena.
 - Željeni broj stambenih jedinica unutar jednog objekta, sve u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za predmetne parcele, odnosno prema drugim pravnim aktima iste ili veće pravne snage.
 - Željene površine i strukture stambenih jedinica, sve u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za predmetne parcele, odnosno prema drugim pravnim aktima iste ili veće pravne snage.
 - Način parkiranja i garažiranja, sve u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za predmetne parcele, odnosno prema drugim pravnim aktima iste ili veće pravne snage.

ČLAN 3.

ROKOVI ZA IZRADU DOKUMENTACIJE

ROK ZA PREDAJU KONCEPTUALNOG I IDEJNOG REŠENJA

- 3.1. Izrada dokumentacije na nivou Konceptualnog rešenja objekata i uređenja terena biće završena u roku od 20 radnih dana od dana potpisivanja ovog ugovora.
- 3.2. Izrada dokumentacije na nivou Idejnog rešenja objekata i uređenja terena, spremne za predaju Glavnom gradskom arhitekti, biće završena u roku od 20 radnih dana od dana odobrenja finalnog paketa Konceptualnog rešenja i prijema neophodne dokumentacije od strane Investitora.

ODLAGANJE ROKA ZA PREDAJU DOKUMENTACIJE

- 3.3. Ukoliko Projektant ne izradi tehničku dokumentaciju na način i u roku predviđenim Članom 2. i Članom 3. ovog Ugovora, Investitor može po svom izboru ili da raskine ugovor ili da obezbijedi Projektantu primjereni naknadni rok koji ne može biti duži od 10 (deset) radnih dana za završetak radova. Ukoliko Projektant ne izradi tehničku dokumentaciju u cjelosti u primjerenom naknadnom roku, Investitor može raskinuti Ugovor i zahtijevati naknadu.
- 3.4. Projektant ima pravo da traži produženje roka za izradu tehničke dokumentacije u slučaju neispunjenja obaveza od strane Investitora i promjene zahtjeva od strane Investitora, koje sprečavaju Projektanta da izradi tehničku dokumentaciju u potpunosti ili njene dijelove. Vrijeme potrebno za implementaciju novih zahtjeva biće naknadno definisano aneksom ovog ugovora, ako za tim bude potrebe.

ČLAN 4.

UGOVORENA CIJENA

- 4.1. Cijena izrade tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog Ugovora je određena po metru kvadratnom (m²) i iznosi xxxxxx bez PDV-a. Ugovoreni iznos će biti uplaćen na žiro račun Projektanta kod Hipotekarne banke br. 52000000000501569 u skladu sa dogovorenim načinom plaćanja iz ponude.

ČLAN 5.ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

- 5.1. Investitor je obavezan da pregleda predatu tehničku dokumentaciju i o njenim nedostacima obavijesti Projektanta koji je dužan da postupi po svim primjedbama i otkloni ih u dogovorenom roku.
- 5.2. Nedostacima će se smatrati samo ono što nije u skladu sa potpisanim Projektnim zadatkom i Urbanističko-tehničkim uslovima, kao i ono što se kosi sa arhitektonskim i građevinskim pravilima.
- 5.3. Projektant i dalje ostaje odgovoran za sve skrivene nedostatke koje Investitor pregledom nije uspio da pronađe.
- 5.4. Ukoliko projektant ne ukloni nedostatke u predviđenom roku, Investitor ima pravo da u ime Projektanta ukloni nedostatke, i srazmjerno tome smanji naknadu ili raskine ugovor.
- 5.5. Projektant je dužan da Investitora obavijesti o svim nedostacima u Projektnom zadatku, kao i o dvosmislenim odredbama iz Urbanističko-tehničkih uslova, a koje se mogu odraziti na dobijanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

ČLAN 6.PREDAJA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- 6.1. Projektant je dužan da Investitoru dostavi PDF I DWG formate svih priloga Konceptualnog rešenja definisanih Članom 1. ovog ugovora, kao i JPG format 3D vizualizacija u dogovorenoj rezoluciji.
- 6.2. Projekant je dužan da Investitoru dostavi elektronski potpisanu PDF verziju Idejnog rešenja, kao I DWG verzije svih priloga definisanih Članom 1. ovog ugovora, za predaju potpunog paketa za dobijanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.
- 6.3. Sve dodatne formate priloga Investitor I Projektant će definisati aneksom ugovora.
- 6.4. Projektant i Investitor su dužni da potpišu Zapisnik o primopredaju dokumentacije koji sadrži nabrojane sve dijelove predate dokumentacije.

ČLAN 7.AUTORSKO PRAVO

- 7.1. Datumom izvršenja ovog Ugovora, investitor stiče imovinsko pravo nad predatom projektnom dokumentacijom iz Člana 1. ovog Ugovora.
- 7.2. Datumom izvršenja ovog Ugovora, Projektant zadržava autorsko pravo nad predatom projektnom dokumentacijom iz Člana 1. ovog Ugovora.
- 7.3. Sticanjem autorskog prava Projektantu se omogućuje da umnožava projektnu dokumentaciju, istom raspolaže I upotrebljava njene dijelove ili cjelinu, u svrhu promocije, marketinga, informisanja javnosti o završenom projektu, kao I da sa njom učestvuje na lokalnim i međunarodnim izložbama i takmičenjima.
- 7.4. Investitor zadržava pravo da ne dozvoli korišćenje Projektne dokumentacije u obimu opisanim prethodnom tackom 7.3. Člana 7.

ČLAN 8.IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

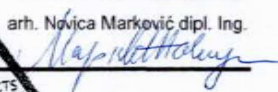
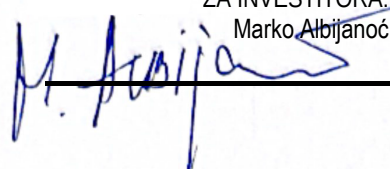
- 8.1. Predmetni Ugovor se ne može mijenjati nakon zaključenja.
- 8.2. Ugovorne strane mogu dopuniti, mijenjati ili ukidati Tačke Ugovora, odnosno Članove Ugovora, jedino aneksima Ugovora, uz obaveznu saglasnost obje strane potpisnice.

ČLAN 9.RASKID UGOVORA I REŠAVANJE SPOROVA

- 9.1. Predmetni Ugovor se može prekinuti i prije isteka roka važenja, sporazumno ili jednostrano, uz prethodno dokazana kršenja ugovorenih obaveza.
- 9.2. Sporazum o raskidu Ugovora mora biti sačinjen u pisanoj formi.
- 9.3. Strana koja ostaje pod odredbama Ugovora zadržava pravo na naknadu štete u slučaju neosnovanog raskida ugovora.
- 9.4. Sve sporovo i nesuglasice ugovorne strane će probati da riješe dogovorom.
- 9.5. Ukoliko dogovor ne bude postignut spor se može riješiti u postupku medijacije, u Centru za alternativno rešavanje sporova.
- 9.6. Ukoliko ne postoje uslovi za rešavanjem spora medijacijom, rešavanje će biti u nadležnosti Privrednog suda u Podgorici.

ČLAN 10.ZAVRŠNE ODREDBE

- 10.1. Predmetni Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.
- 10.2. Ugovorne strane su saglasne da sva pitanja koja nisu riješena ovim Ugovorom treba primijeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima.
- 10.3. Predmetni Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.


ZA PROJEKTANTA:
ETHOS ARCHITECTS d.o.o.
arh. Novica Marković dipl. Ing.
 ETHOS ARCHITECTS
d.o.o. PODGORICA
ZA INVESTITORA:
Marko Albijanoć



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 1233034 / 001

Datum registracije: 30.05.2024.

PIB: 03662217

"ETHOS ARCHITECTS" DOO - PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: ETHOS ARCHITECTS DOO
Telefon: +38268566586
eMail: novica.markovic@ethosarchitects.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 14.05.2024.
Datum donošenja Statuta: 14.05.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: 4. JULA B2 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: 4. JULA B2 PODGORICA
Adresa sjedišta: 4. JULA B2 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1.000,00Euro (Novčani 1.000,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

NOVICA MARKOVIĆ 0511984290033 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: 4. JULA B2 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

NOVICA MARKOVIĆ 0511984290033

Adresa: 4. JULA B2 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 21.02.2025 godine u 09:18h



MP

Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

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 09-332/25-5399/2

Podgorica, 28.10.2025.godine

„ETHOS ARCHITECTS“ D.O.O.

PODGORICA
Ul. 4 jula B2

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. direktora Direktorata za građevinarstvo

OBRADIO:

Petar Vučinić, načelnik



MINISTAR

Slaven Radunović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-5399/2

Podgorica, 28.10.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "ETHOS ARCHITECTS" PODGORICA, broj UPI 09-332/25-5399/1 od 17.09.2025.godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača 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 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), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu D.O.O. "ETHOS ARCHITECTS" PODGORICA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-5399/1 od 17.09.2025.godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo "ETHOS ARCHITECTS" D.O.O. PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-2555/2 od 05.09.2025.godine, kojim je **Novici Markoviću, diplomiranom inženjeru 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 Novicom Markovićem, od 30.05.2024. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1233034 / 001.

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.

Odbrom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

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

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



REŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA

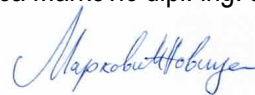
INVESTITOR	<u>MARKO ALBIJANIĆ</u>
OBJEKAT	<u>Stambeni objekat - PORODIČNA VILA</u>
LOKACIJA	<u>3662/2 KO Podgorica III</u> <u>UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora</u>
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	<u>IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE</u>
GLAVNI INŽENJER	<u>Novica Marković dipl. ing. arh.</u> <u>broj licence UPI 09-332/25-2555/2</u>
ODGOVORNI INŽENJER	<u>Novica Marković dipl. ing. arh.</u> <u>broj licence UPI 09-332/25-2555/2</u>

Imenovani ispunjavaju uslove u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 19/25) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore br. 044/18), za rukovođenje izradom predmetne tehničke dokumentacije u cjelini.

Mart 2026. godine



ETHOS Architects d.o.o.
Novica Marković dipl. ing. arh.



PODACI O OVLAŠĆENIM INŽENJERIMA		
NAZIV OBJKETA	PROJEKTANT	GLAVNI INŽENJER
MARKO ALBIJANIĆ Stambeni objekat - PORODIČNA VILA 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽENJER
ARHITEKTURA IDEJNO REŠENJE	ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2

Imenovani ispunjavaju uslove u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 19/25) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore br. 044/18), za rukovođenje izradom predmetne tehničke dokumentacije u cjelini.

Mart 2026. godine



ETHOS Architects d.o.o.
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

ETHOS ARCHITECTS d.o.o.
 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro
 tel: +382 68 566 586



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI-09-332/25-2555/2

Podgorica, 05.09.2025. godine

NOVICA MARKOVIĆ

Podgorica
Ul. 4. Jula BB B2

Poštovani,

U prilog ovog akta, dostavljamo Vam Rješenje broj UPI 09-332/25-2555/2, od 05.09.2025.godine.

MINISTAR
Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILI:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

Božana Lekić, samostalna savjetnica I
u Direkciji za unapredjenje politika u građevinarstvu

Dostavljeno:

- Naslovu
- a/a





Broj: UPI 09-332/25-2555/2

Podgorica, 05.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Novice Marković, broj UPI 09-332/25-2555/1 od 07.07.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog inženjera, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 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 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva br.06-333/25-6008/1 od 08.05.2025.godine i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Novici Marković, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-2555/1 od 07.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Novica Marković, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog inženjera. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: fotokopija lične karte; rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj UPI 16-332/24-560/2 od 16.04.2024. godine, kojom se Novici Markoviću, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-1049 od 17.02.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u Rješenje zavedeno pod brojem UPI 16-332/24-560/2 od 16.04.2024. 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 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.

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

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 pomenutog zakona.

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



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

POTVRDA O ČLANSTVU

MARKOVIĆ NOVICA

IME I PREZIME

Pljevlja

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
20.02.2024.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 22.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

POLISA - RAČUN POL-00327162

Zastupnik:	Marković Sinka, 80-019		
Ugovarač			
Naziv	ETHOS ARCHITECTS DOO	MB	03662217
Adresa	4. JULA B2, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038268566586
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	22.01.2026 (24:00) - 22.01.2027 (24:00)	Period obračuna	22.01.2026 - 22.01.2027

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI09-332/25-5399/1 pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja: Izrada tehničke dokumentacije i građenje objekta
Planirani godišnji prihod: 30.000,00€

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	ETHOS ARCHITECTS DOO	MB	03662217
Adresa	4. JULA B2, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038268566586

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38
Način plaćanja	U cjelosti

POLISA: POL-00327162

Datum štampe: 22.01.2026 12:52

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.

Silvana Marković

Osiguravač:

M.P. Ugovarač osiguranja
(puno ime i prezime)

Podružnica Centar, Podružnica Centar, 22.01.2026

POLISA: POL-00327162

Datum štampe: 22.01.2026 12:52

Akcionarsko društvo Sava osiguranje, Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 2 od 2



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: D 08-332/25 - 794
Podgorica, 05. jun 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana - člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici („Sl.list Crne Gore"- opštinski propisi br. 033/17), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 05. 06. 2025. Godin i podnjetog zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e –

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP78 ,
u zahvatu DUP-a „Dahna 1" u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva
Mugoša Zoran

Lokacija

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, prema podacima u listu nepokretnosti izvod br. 8435, površine je 457m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dahna 1" u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici, koji je na dan 05.06. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje

DUP-om „Dahna 1" na prostoru katastarske parcele br. 3662/9 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela UP 78.

Urbanistička parcela UP 78, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija". Ista je prema tabeli plana površine 457 m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.

Na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinskih linija.

U grafičkim priložima plana i u tabeli planskog dokumenta u okviru UP 78 nema izgrađenih objekata.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je grafički i koordinatama karakterističnih tačaka, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

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

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

Planirana namjena površina za UP78 je SMG-STANOVANJE MALE GUSTINE OPŠTE SMJERNICE

- Maksimalna indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgradjenosti je 0.9
- Maksimalna BGP objekata za stanovanje je 500 m² sa najviše 4 stambene jedinice.
- Maksimalna površina pod objektom je 200 m².
- Maksimalna spratnost objekata je P+2.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

PLANIRANI OBJEKTI

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

- Maksimalna površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- Maksimalna BGP objekta data je u tabeli.
- Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu, označena sa GL1, takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

- Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.
- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje.
- Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0 m**. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljena.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli, maksimalne spratnosti P i površine do 30 m², uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ,garaže ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

TABELA

Br. urbanističke parcele	Površina UP (m ²)	Postojeći objekat br.	POVRŠINA PRIZEMLA (m ²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLA (m ²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLA (m ²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP POVRŠINA (m ²) Glavni objekat	BRP POVRŠINA (m ²) Pomoćni objekat	BGP POVRŠINA (m ²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐENOSTI	POSTOJEĆA SPRATNOST	Max površina pod objektom (m ²)	Max BGP (m ²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	SAMENA
UP 78	457											137	411	0.30	0.90	P+2	SMG

Planirana max površina pod objektom na UP 78 je **137m²**.

Planirani indeks zauzetosti je **0,30**.

Planirano max. Indeks izgrađenosti **0,90**.

Planirana max spratnost objekta **P+2**.

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

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

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

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

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

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

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

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

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

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Uređenje terena

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnjaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova

- Step en ozelenjenosti je minimum **50%** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele.
- Na parcelama sa postojećim objektima koji ne ispunjavaju zahtjeve ovog plana step en ozelenjenosti je 30% na nivou urbanističke parcele.
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.

- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- **Zbog nemogućnosti planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvored ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici.**
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u

zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

OSTALI USLOVI

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

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

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

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

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

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

INFRASTRUKTURA

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

Saobraćaj u mirovanju

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM / stanu
Poslovanje i administracija	1PM na 50m ²

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

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u višetažnim podzemnim garažama.

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

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

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

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

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

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

OBRADILA :

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

V. Mijatović

PRILOZI:

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-26894/2025

Datum: 20.05.2025.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Urbanizam 101-917/25-2117, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 8435 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3662	9		36 18	27/10/2022	ZABJELO	Livada 4. klase DIOBA		457	2.15
								457	2.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1609965210235	MUGOŠA DJOKO ZORAN DAHNA BB PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1.

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



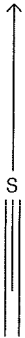
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2117
Datum: 29.05.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 8435
Broj plana: 25,57
Parcela: 3662/9

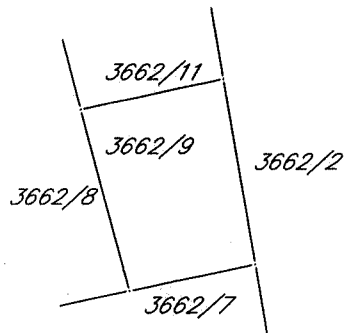
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
699
200
6
601
400

4
699
200
6
601
500

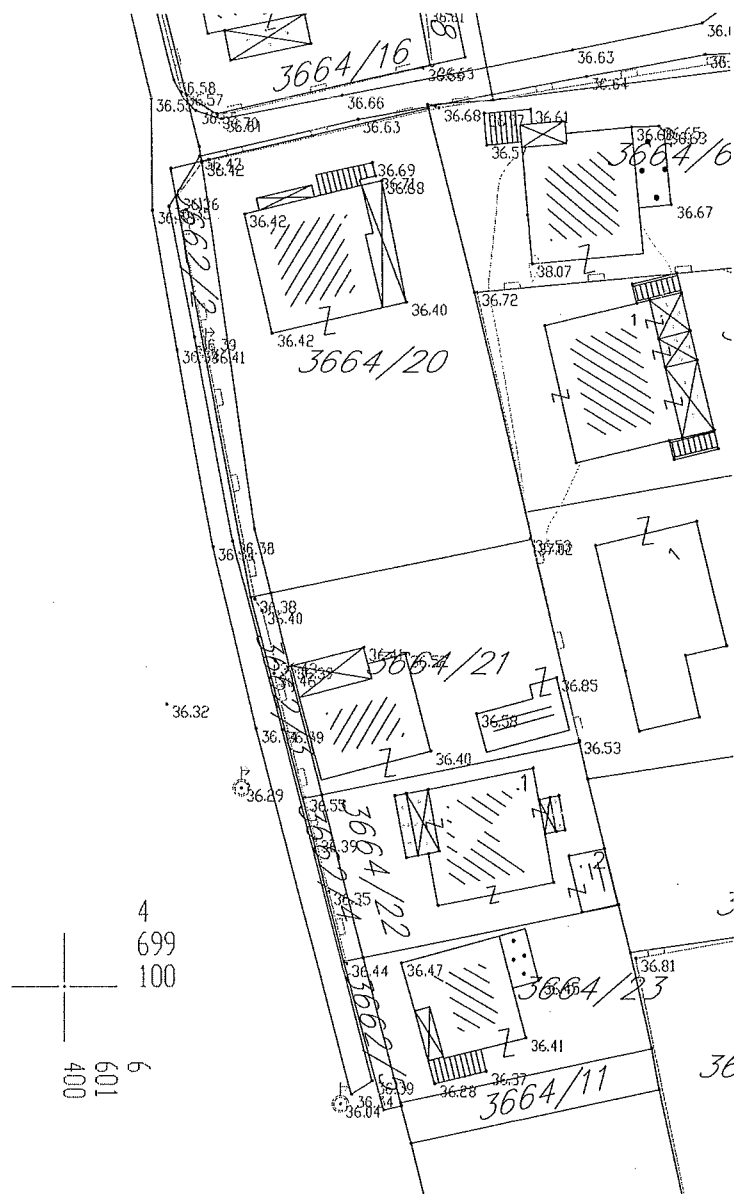
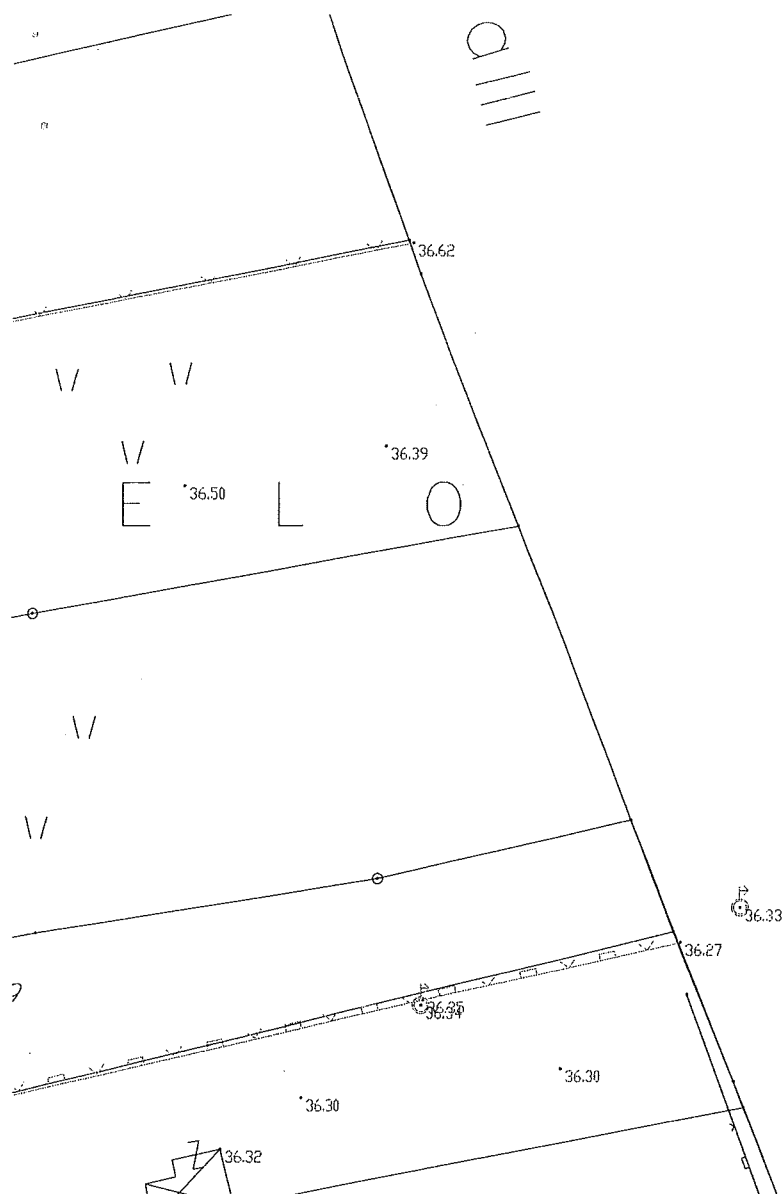
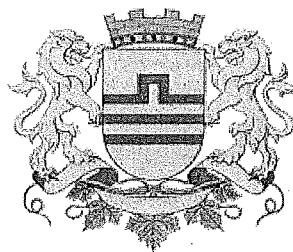


4
699
100
6
601
400

4
699
100
6
601
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine

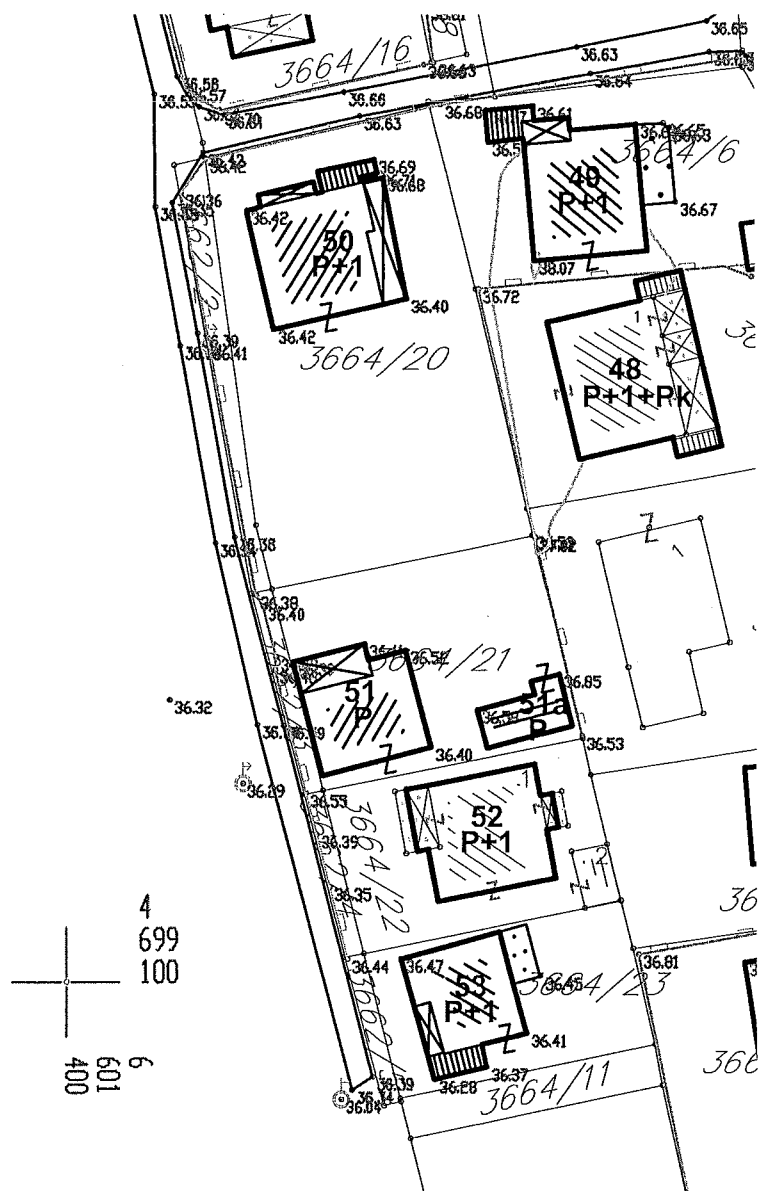
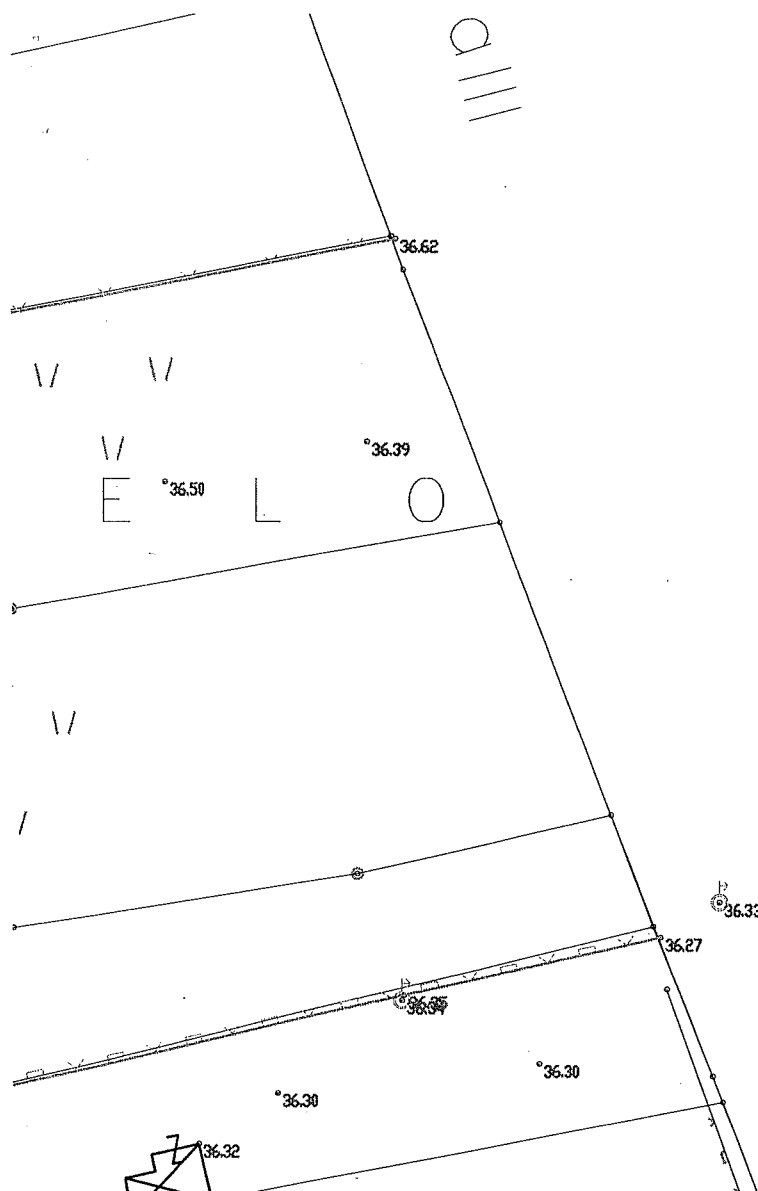
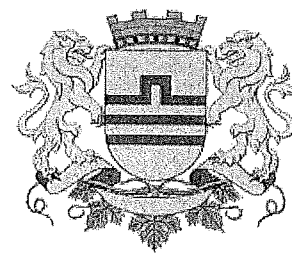


Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

01

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



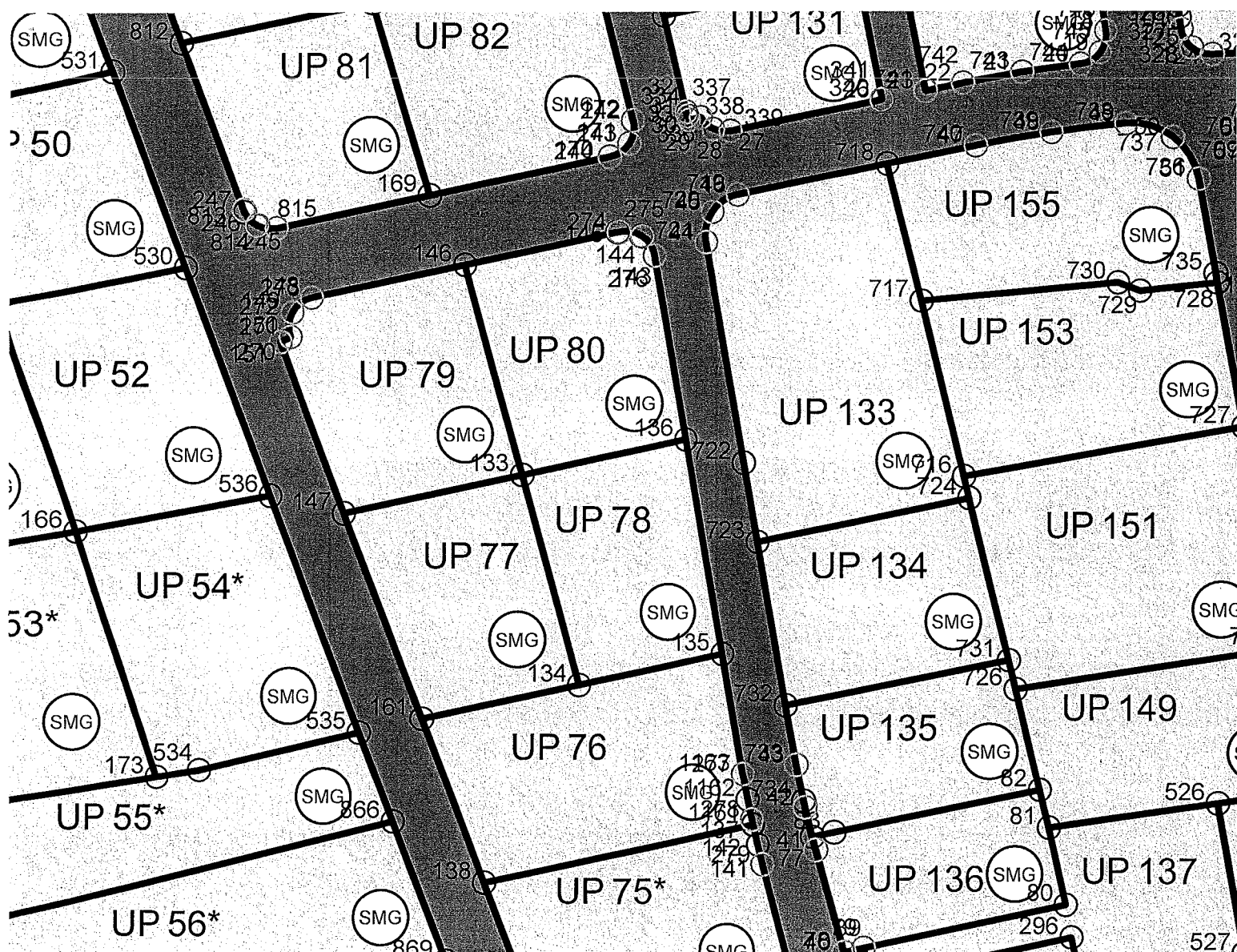
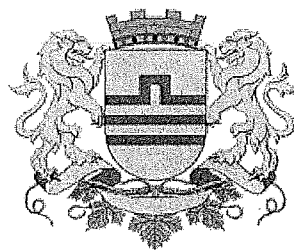
GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja sa oblicima intrevencija

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

02

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



površine za stanovanje male gustine

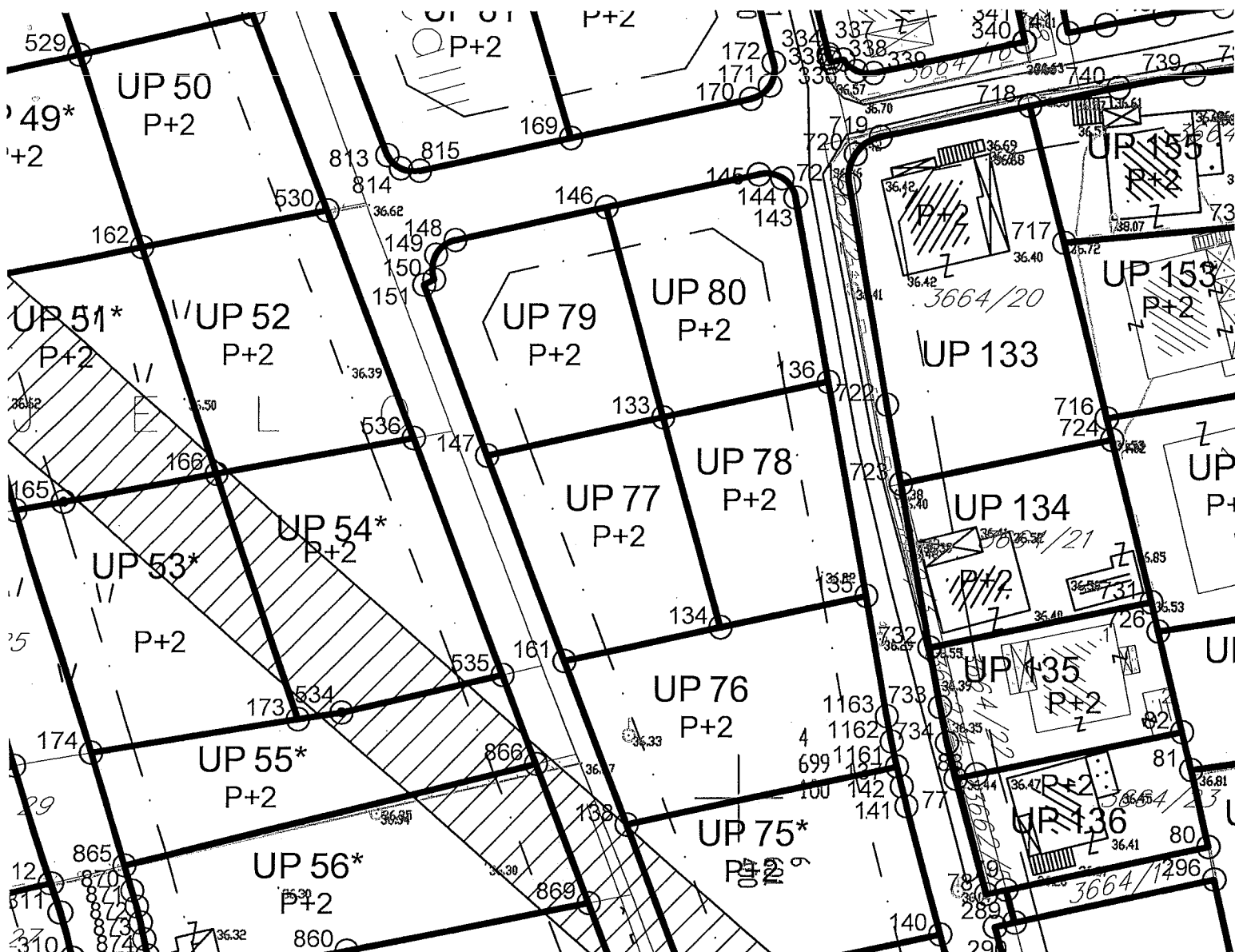
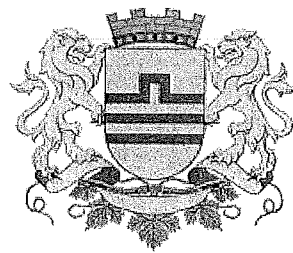
GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

03

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



UP78 P:456.58	133	6601391.295	4699143.858
	134	6601397.931	4699119.706
	135	6601414.659	4699123.212
	136	6601410.317	4699147.845

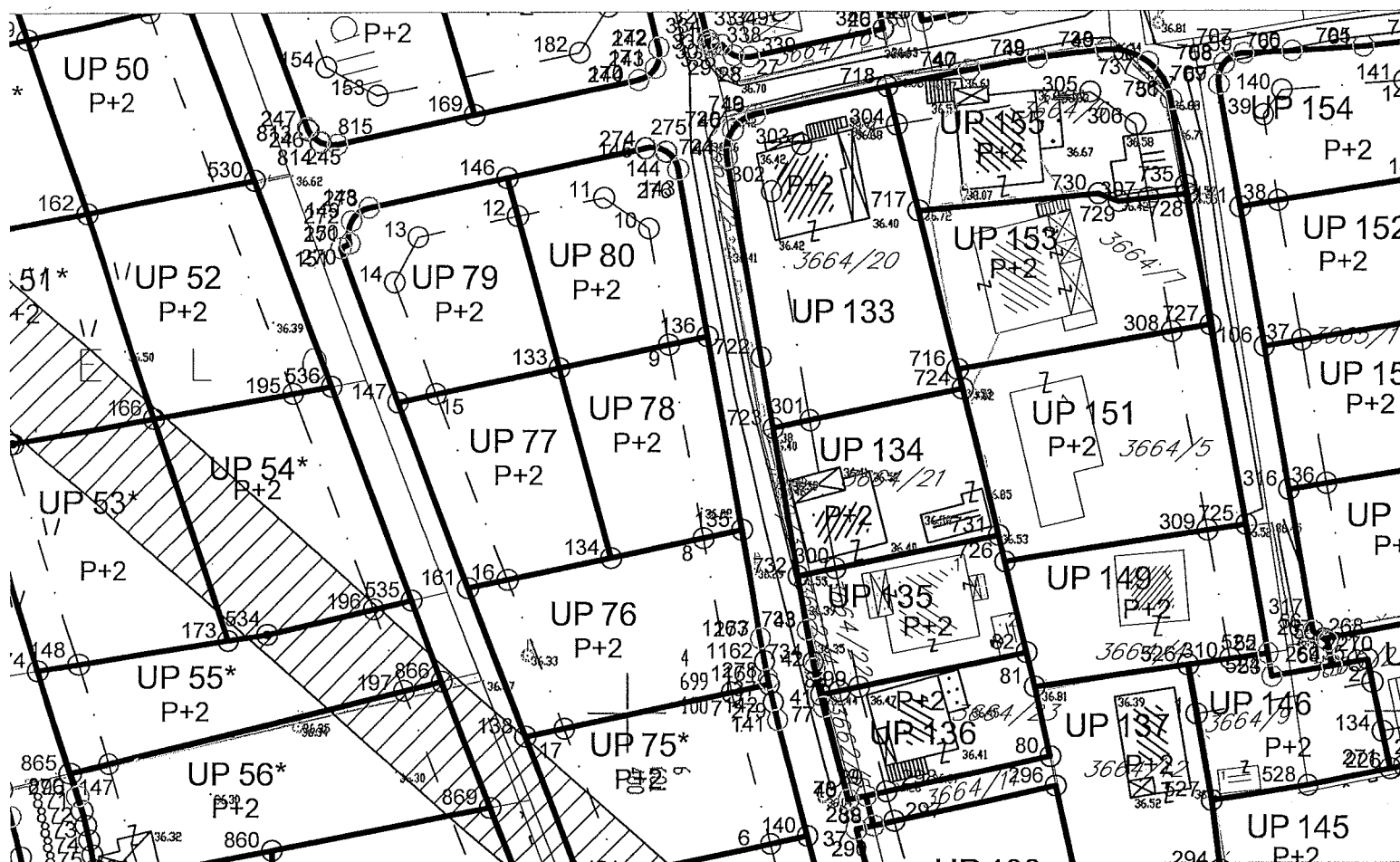
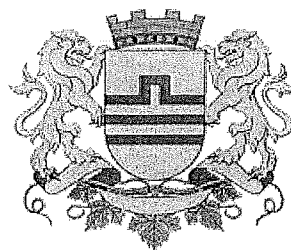
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

04

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



GRADJEVINSKE LINIJE SVE TACKE		
RB	X	Y
8	6601409.763	4699122.186
9	6601405.421	4699146.819

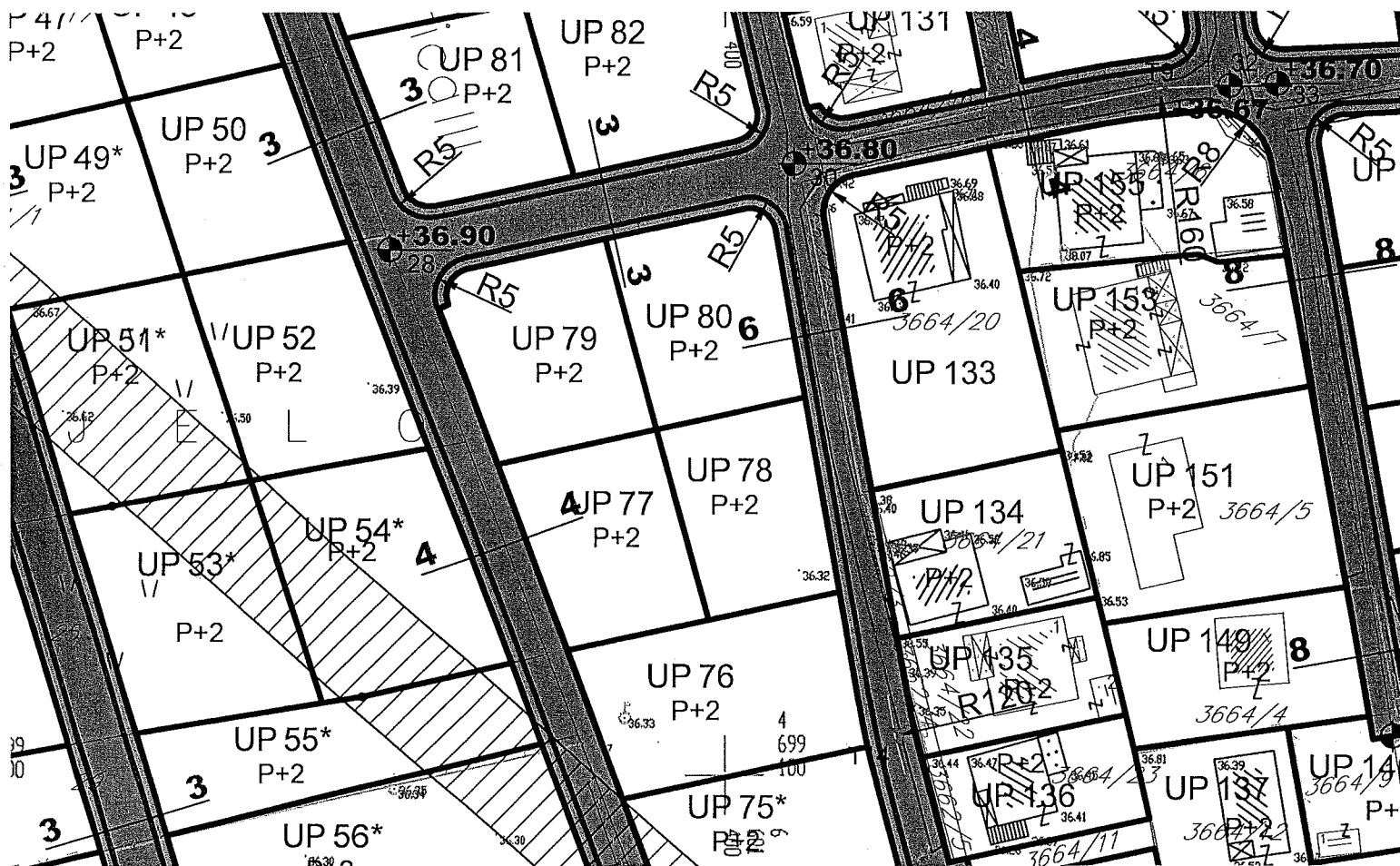
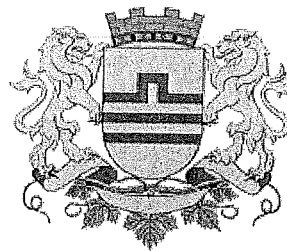
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama građevinskih i regulacionih linija

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

05

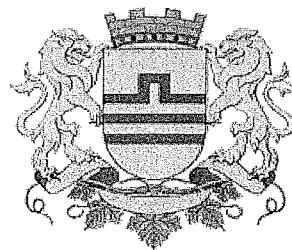
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine

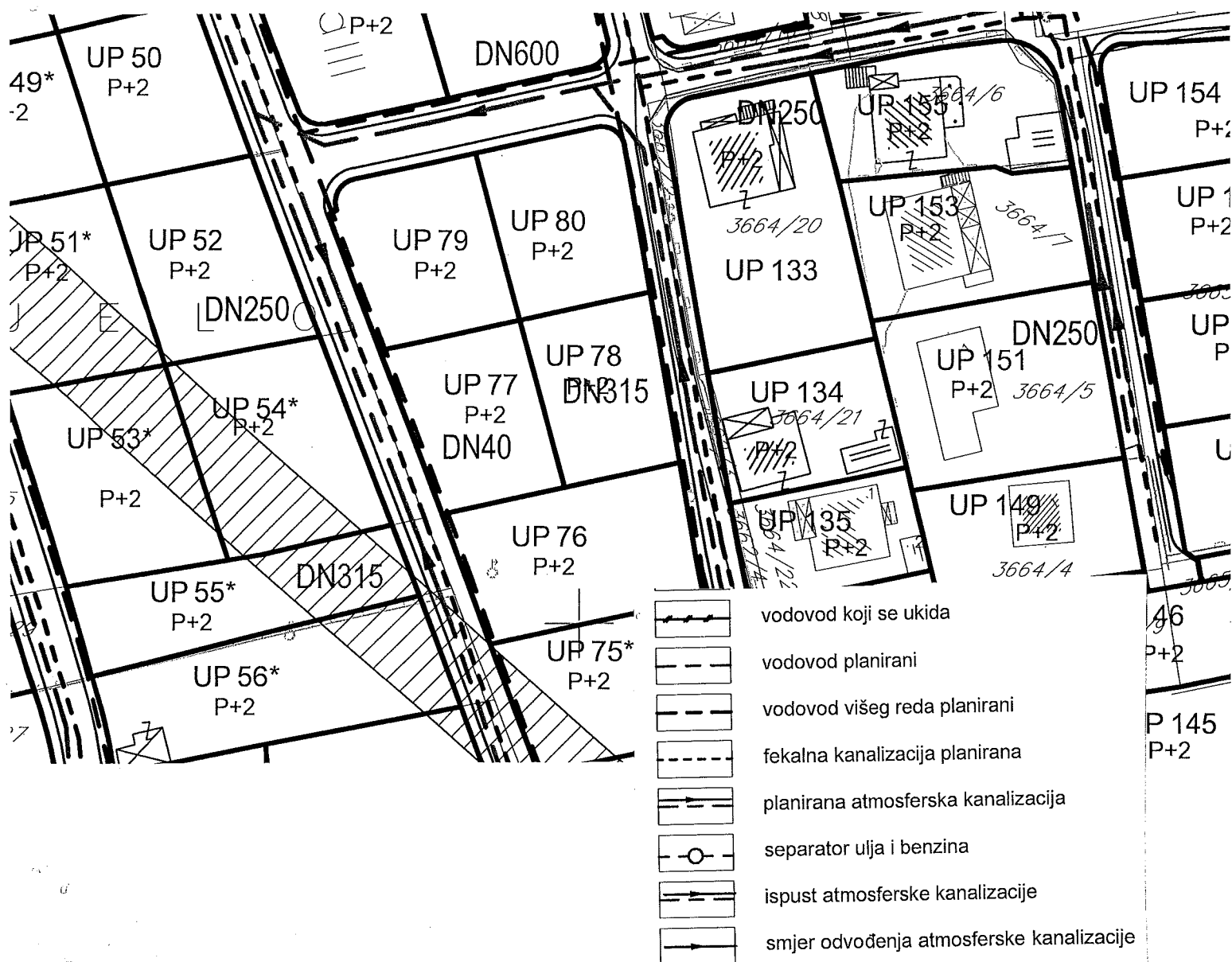
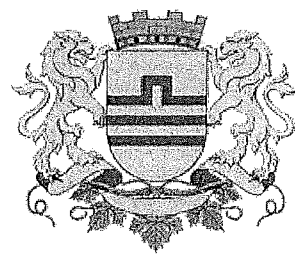


- postojeća trafostanica TS 10/0,4kV
- planirana trafostanica TS 10/0,4kV
- postojeći 10kV vod
- trasa planiranog 10kV voda
- granice trafostanice

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

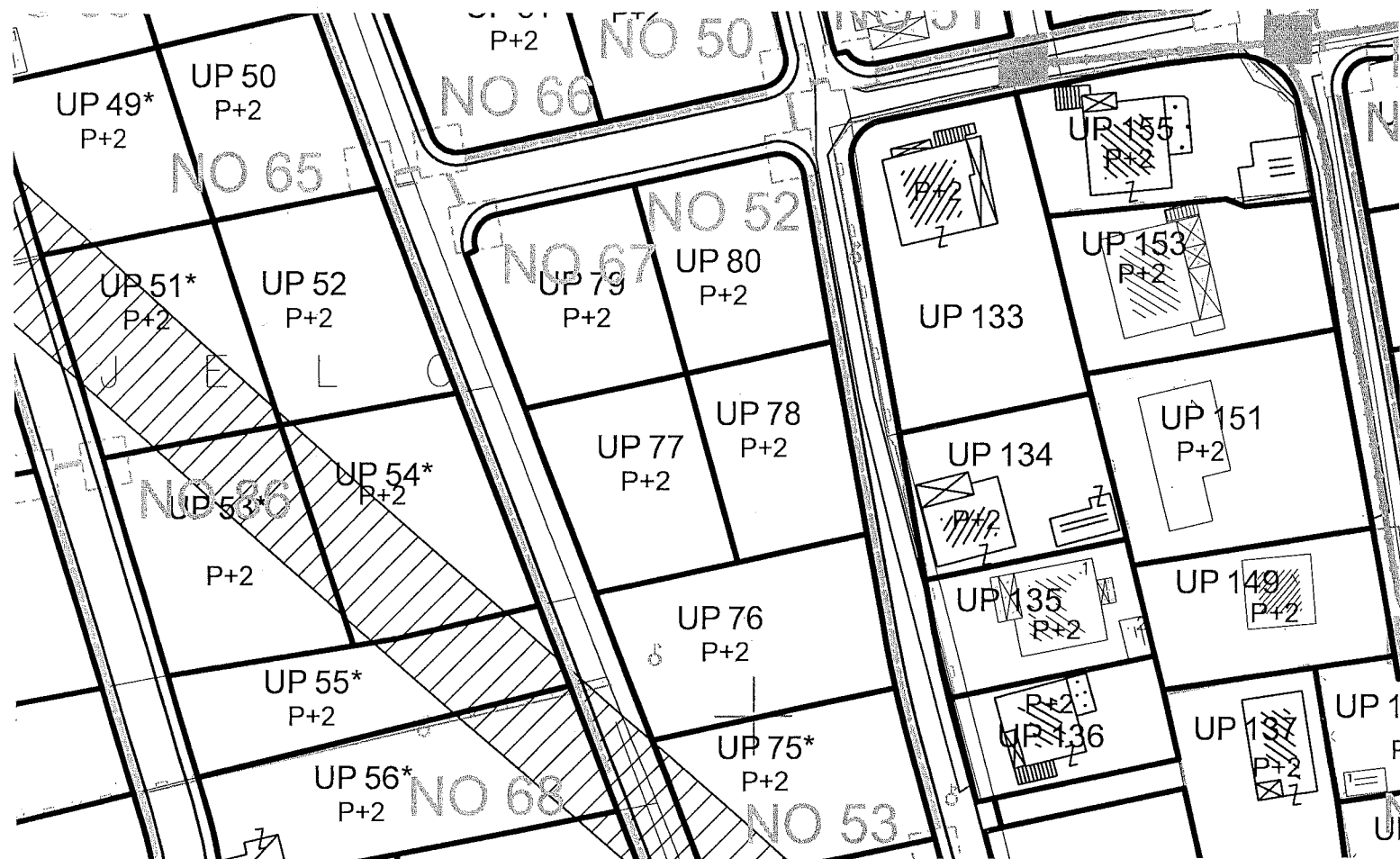
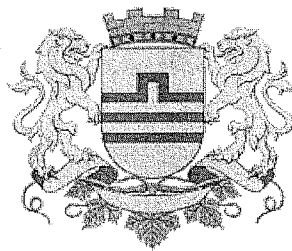
Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

08

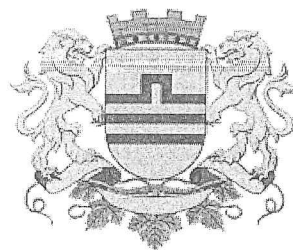


-  Tk okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa 6,4,2 i 1 PVC cijevi 110mm
-  TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa magistralnim optičkim kablovima
-  Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 89
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

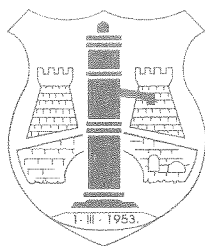
Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



Zelenilo individualnih stambenih objekata

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

10



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

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

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

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

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/25-7245/2**

Podgorica, **13. 06. 2025**

165934, 3001-776/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj D 08-332/25-794 od 05.06.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-7245/1 od 05.06.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 78, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" (katastarska parcela 3662/9 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Mugoša Zorana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima D 08-332/25-794 od 05.06.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i 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.

UTU-ima je na UP 78 planirana izgradnja objekta površine osnove max 137m², spratnosti do P+2, ukupne bruto razvijene površine max 411m². Namjena planiranog objekta je stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana izgradnja ulice istočno od predmetne parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda, fekalne kanalizacije DN250mm i atmosferske kanalizacije DN315mm kao i izgradnja ulice sa zapadne strane parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN40mm, fekalne kanalizacije DN250mm i atmosferske kanalizacije DN315mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-

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

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP 78) moći će se ostvariti nakon izgradnje jednog od planiranih vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda na predmetnoj lokaciji, sa njega se može obezbijediti privremeni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne bude ugrožavao uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača. U tom slučaju, nakon realizacije planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na isti, a na osnovu zahtjeva investitora.

Bunarski sistem vodosnabdijevanja objekta, ukoliko postoji ili se planira, se ne smije povezivati sa gradskom vodovodnom mrežom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeden pritisak na mjestu priključenja oko 2-2,5bar, nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda.

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

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

Vodoinstalaterske radove na izradi 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. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište nadležnom licu društva. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investor za gradjenje 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 investor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o

izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje jednog od planiranih kolektora fekalne kanalizacije do 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 investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvođenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena 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 svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
13.06.2025. godine

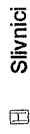
 Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavici, dipl. ecc.


1:1,000

Legenda



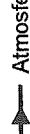
Čvorovi



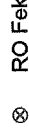
Vodovodna mreža



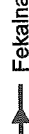
Slivnici



RO Atmosferske kanalizacije



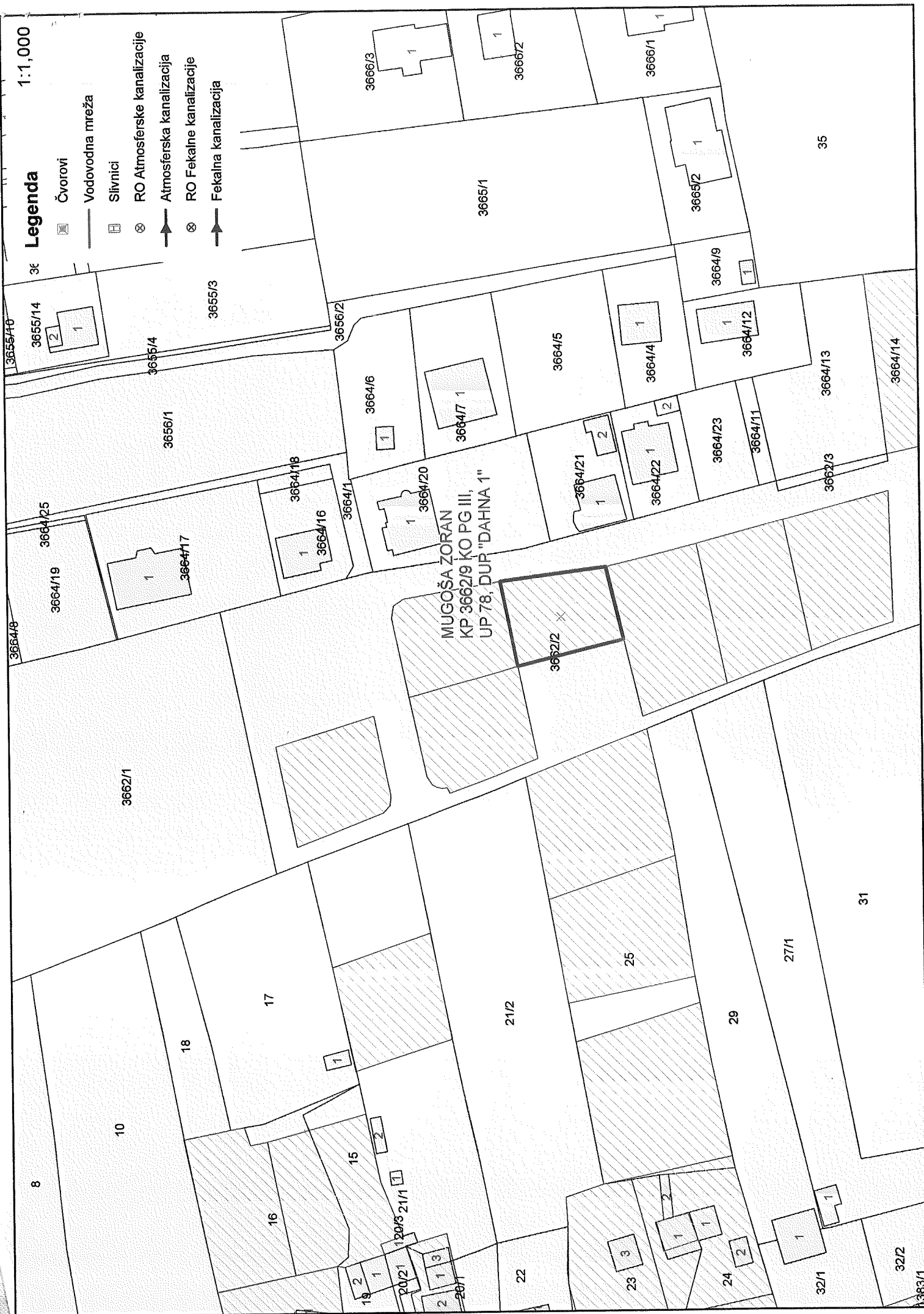
Atmosferska kanalizacija

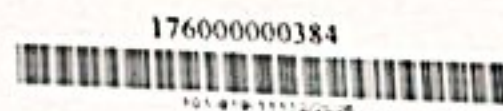


RO Fekalne kanalizacije



Fekalna kanalizacija





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-11112/2026
Datum: 23.02.2026
KO: PODGORICA III

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

LIST NEPOKRETNOSTI 8711 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3662	9		36 18	20/01/2026	ZABJELO	Livada 4. klase KUPOVINA		457	2.15
								457	2.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2201989260173	ALBIJANIĆ MILOSAV MARKO MARKA RADOVIĆA 95 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



Ovlašćeno lice:

Stojanović

IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT	Stambeni objekat - PORODIČNA VILA
LOKACIJA	3662/2 KO Podgorica III
VRSTA I DIO	UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	PROJEKAT ARHITEKTURE - IDEJNO REŠENJE
ODGOVORNI INŽENJER	Novica Marković dipl. ing. arh. - broj licence UPI 09-332/25-2555/2

IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.

PODGORICA
Mart 2026. godine
(mjesto i datum)


(potpis glavnog inženjera)
(potpis odgovornog lica)



SLUŽBENA KONSTATACIJA

(IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA)

Firma **Geo Plus d.o.o. iz Podgorice** je, na zahtjev stranke, izvršila geodetsko snimanje i izradu geodetske podloge za potrebe projektovanja na katastarskoj parceli **KP 3662/9 KO Podgorica III**, tj. **UP 78** u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ Opština Podgorica.

Na zahtjev investitora firma Geo Plus d.o.o. iz Podgorice je izvršila preklapanje katastarskih parcela sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektom na toj lokaciji i na osnovu toga daje sledeću izjavu:

- Nakon uvida u projektovano stanje (koje nam je dostavio projektant) i preklapom geodetske podloge sa projektovanim objektom i granicama lokacije, konstatujemo da se projektovani tj. planirani objekat (stambeni objekat) nalazi na lokaciji koju čini **katastarska parcela 3662/9, KO Podgorica III**, tj. **UP 78** u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ Opština Podgorica.
- Katastarska parcela 3662/9 **KO Podgorica III u cjelosti odgovara UP 78** u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ Opština Podgorica.
- Predmetnoj lokaciji tj. objektu je moguće pristupiti preko postojećeg asfaltnog puta na katastarskoj parceli br. 3662/2 **KO Podgorica III**.

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na idejno rješenje.

U Podgorici,

11.02.2026.god.



GEO PLUS D.O.O.

DIREKTOR

Lazar Janković dipl. ing. geod.



IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA ZA SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

INVESTITOR **MARKO ALBIJANIĆ**

OBJEKAT Stambeni objekat - PORODIČNA VILA

LOKACIJA 3662/2 KO Podgorica III
UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE **IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE**

GLAVNI INŽENJER Novica Marković dipl. ing. arh.
broj licence UPI 09-332/25-2555/2

ODGOVORNI INŽENJER Novica Marković dipl. ing. arh.
broj licence UPI 09-332/25-2555/2

Izjavljujem da je obezbijeđen saobraćajni priključak za predmetnu lokaciju i da je moguće kolski pristupiti sa saobraćajnice koja se nalazi sa istočne strane parcele UP78.

Mart 2026. godine



ETHOS Architects d.o.o.
Novica Marković dipl. ing. arh.

0.A.2.

PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

za Idejno rješenje individualnog stambenog objekta

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT – **PORODIČNA VILA**

VRSTA PROJEKTA: IDEJNO RJEŠENJE **ARHITEKTURE SA UREĐENJEM TERENA**

LOKACIJA: UP78, u zahvatu DUP-a “DAHNA 1” u Podgorici, Crna Gora

INVESTITOR: **Marko Albijanić**

PROJEKTANT: ETHOS Architects d.o.o., Podgorica

Za potrebe Investitora Marka Albijanića, potrebno je izraditi sljedeću tehničku dokumentaciju: IDEJNO RJEŠENJE INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA – **PORODIČNA VILA**, na UP78, u zahvatu DUP-a “DAHNA 1” u Podgorici, Crna Gora, u svemu prema pribavljenim Urbanističko - tehničkim uslovima broj D08-332/25-794 od 05.06.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Podgorica, po važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene i usvojenim konceptualnim rješenjem.

1. LOKACIJA

Predmetna lokacija je na UP78, u zahvatu DUP-a “DAHNA 1” u Podgorici, Crna Gora.

Na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih objekata.

Na predmetnoj lokaciji projektovati stambeni objekat za jednoporodično stanovanje.

2. FUNKCIJA OBJEKTA I UREĐENJE TERENA

Objekat projektovati sa spratnošću Po+P+1, sa stambenim sadržajima i garažom. U sklopu uređenja terena projektovati i bazen.

Sve u skladu sa pribavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima broj D08-332/25-794 od 05.06.2025. godine. Funkcijom objekta obezbijediti visok nivo komfora u stanovanju.

U dijelu podruma obezbijediti tehničke prostorije za bazen, ostave, kao i malu teretanu sa saunom.

Na prizemlju organizovati stambeni dio koji treba da sadrži ulazni dio sa kupatilom i stepeništem, vešeraj i ostavu, veliku dnevnu zonu kuhinje, trpezarije i dnevnog boravka, kao i zatvorenu garažu.

Na spratu projektovati glavnu spavaću sobu sa kupatilo, dvije dječije spavaće sobe, gostinjsku spavaću sobu, kupatilo koje dijele tri sobe, kao i sobu za igru. Gdje je moguće organizovati i terase.

Teren oko objekta urediti tako da se što više sačuva zelenilo. Ogranizovati bazen i popločani dio oko njega, a ostatak organizovati kao travnjak sa zasadima mediteranskog bilja. Obezbijediti i jedno vanjsko parking mjesto.

3. ARHITEKTURA

Pri projektovanju i oblikovanju, primijeniti moderne elemente i materijale, sa posebnim osvrtom na ekološki prihvatljive i prirodne materijale koji odgovaraju arhitektonskim i klimatskim karakteristikama podneblja. Po mogućnosti projektovati duboke strehe za pasivnu zaštitu objekta od sunca, kao i zelene zavjese. Otvori na fasadama sto veći, klizni, kako bi se povezao unutrašnji sa vanjskim prostorom. Krov ravan, poriven šljunkom ili sedumom.

4. KONSTRUKCIJA

Objekat u konstruktivnom smislu riješiti u skladu sa zahtjevima XIX seizmičke zone, preko armirano betonskih stubova, platana, greda i ploča. Sva opterećenja objekta prenijeti na tlo preko armirano-betonskih temeljnih traka postavljenih na sitnoznom betonu.

Predvidjeti spratnu visinu etaža od 300-350cm.

5. MATERIJALIZACIJA

Pri materijalizaciji upotrebljavati tradicionalne materijale kao što su kamen, drvo i slično. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonaliteta prostora.

Pri materijalizaciji uređenja terena upotrebljavati tradicionalne materijale kao što su lokalni kamen i autohtone vrste bilja.

- FASADNI ZIDOVI

Predvidjeti fasadne zidove od šupljeg opekarskog bloka d=20cm, sa termoizolacijom odgovarajuće debljine i bojenog maltera ili kamene obloge u zavisnosti od pozicije fasade.

Sa unutrašnje strane fasadne zidove malterisati, gletovati i obojiti završnim disperzivnim bojama ili obložiti pločicama na sloju lijepka.

- **UNUTRAŠNJI ZIDOVI**

Pregradne zidove projektovati od duplih gips-kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji sa odgovarajućom ispunom od mineralne vune, d=10-15cm. U prostorijama sa povećanom vlažnošću, zidove predvidjeti od vlagootpornih gips-kartonskih ploča. Zidove gletovati i obojiti završnim disperzivnim bojama ili obložiti pločicama na sloju lijepka.

- **PODOVI**

Sve podove u objektu projektovati sa finalnom obradom od pločica i parketa, na sloju lijepka i odgovarajućem cementnom estrihu.

- **IZOLACIJA**

Predvidjeti hidroizolaciju na podovima na tlu, mokrim čvorovima i kosim krovovima, kao i na ukopanom dijelu objekta. Termoizolaciju predvidjeti na fasadnim zidovima, podovima, kao i u sklopu krovova.

- **KROVOVI**

Krovove projektovati kao ravne, neprohodne, po mogućnosti ozelenjene, a u jednom dijelu pokrivene solarnim kolektorima.

- **UNUTRAŠNJA STOLARIJA**

Unutrašnju stolariju predvidjeti od medijapana.

- **FASADNI OTVORI**

Fasadnu bravariju predvidjeti od aluminijumskih profila u boji RAL7016 Anthracite grey sa termo prekidom, od trostrukog stakla sa odgovarajućom gasnom ispunom i folijama za zaštitu od sunca.

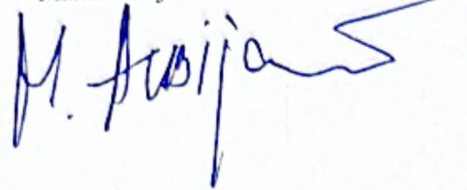
Projektom obezbijediti zvučnu zaštitu vrata i prozora sa ostakljenim krilom od 30-45dB.

- **BRAVARIJA**

Predvidjeti visok stepen zaštite svih čeličnih elemenata ograde, toplocinkovane i presvučene prajmerom i bojama otpornim na salinitet i povećanu vlažnost vazduha. Na objektu predvidjeti ograde od kovanog gvožđa.

Podgorica, Februar 2026.

INVESTITOR
Marko Albijanić



0.B.1.

ELABORATI I OSTALI PROJEKTI



Broj predmeta: 43/26

Datum: 11.02.2026.god.

CRNA GORA

Područna jedinica jedinica: Podgorica

Mjesto: Podgorica

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PREKLOP KATASTARSKE I URBANISTIČKE PARCELE

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 3662/9

KATASTARSKA OPŠTINA: Podgorica III

URBANISTIČKA PARCELA: UP78

DUP: „Dahna 1“

OPŠTINA : PODGORICA



GEO PLUS D.O.O.

Direktor

Lazar Janković dipl. ing. geod.



+38269081091



lazar@geoplus.me
www.geoplus.me



Đoka Miraševića 35,
Podgorica



PIB 03417727
Hipotekarna banka
520-42985-33

SLUŽBENA KONSTATACIJA (PREKLOP KATASTARSKE I URBANISTIČKE PARCELE)

Sastavljena u Podgorici od strane GEO PLUS d.o.o. Podgorica na dan 11.02.2026. godine.

Na zahtjev Vlasnika parcele i to KP 3662/9 K.O. Podgorica III, Opština Podgorica, izvršeno je preklapanje katastarskih granica sa granicama Urbanističke parcele.

Nakon preklopa sa UP 78, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna1“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore“, - op'tinski propisi br. 033/17), Opština Podgorica, GEO PLUS d.o.o. Podgorica, konstatuje:

Katastarska parcela KP 3662/9 KO Podgorica III, u cjelosti odgovara urbanističkoj parceli UP 78 DUP „Dahna 1“

M.P.



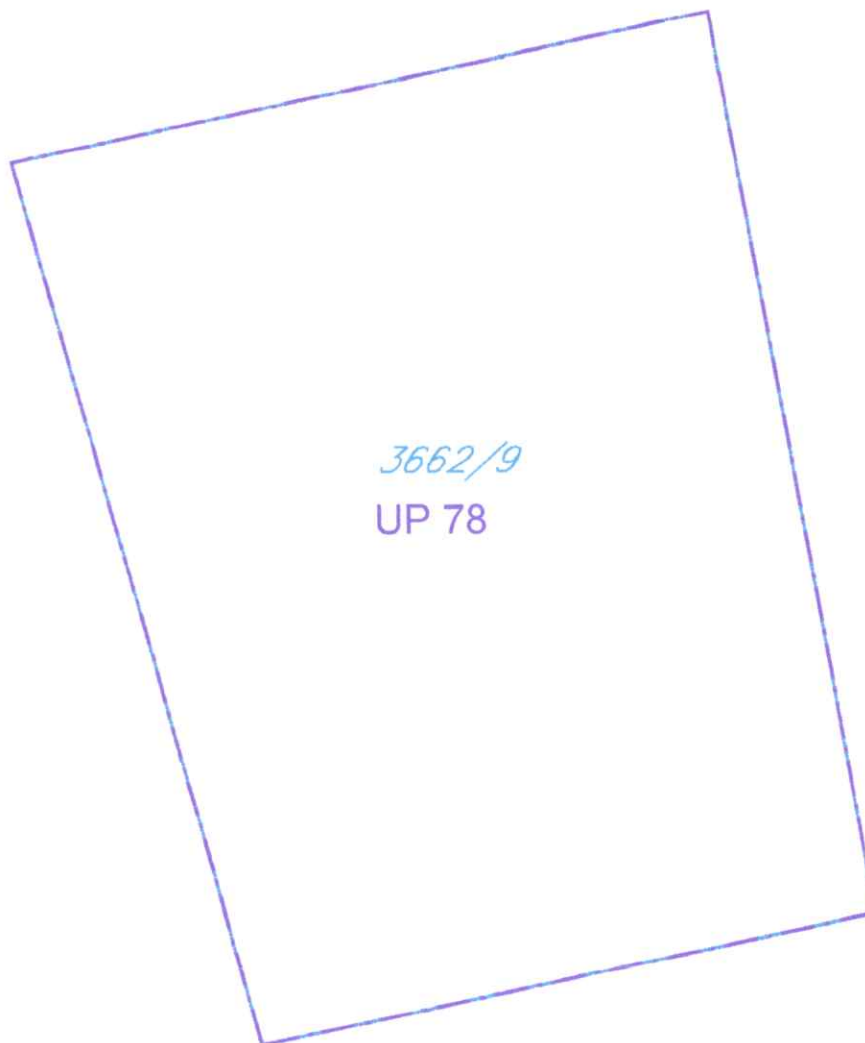
GEO PLUS D.O.O.

Direktor

Lazar Janković dipl. ing. geod.

[Handwritten signature]

PREKLOP KATSTARSKE I URBANISTIČKE PARCELE



LEGENDA:

UP 78 Oznaka urbanističke parcele

357 Oznaka katastarske parcele

 Granica katastarske parcele

 Granica urbanističke parcele

KONSTATACIJA : Granica kat. parcele 3662/9 se u potpunosti poklapa
sa granicom UP 78



Smišlio i obradio:
GEO PLUS d.o.o.
(licenca br. 01-012/22-7960/3)

Снимано дана: Februar 2026 год.
Геометар: **Lazar Janković, dipl.inž.geod.**
(ovlašćenje br. 01-012/21-13812/1)

**GEO
PLUS**

ПОТПИС



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: D 08-332/25 - 794
Podgorica, 05. jun 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana - člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ u Podgorici („Sl. list Crne Gore“- opštinski propisi br. 033/17), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 05. 06. 2025. Godin i podnietog zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e –

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP78 ,
u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici

Podnosilac zahtjeva
Mugoša Zoran

Lokacija

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, prema podacima u listu nepokretnosti izvod br. 8435, površine je 457m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dahna 1“ u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ u Podgorici, koji je na dan 05.06. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje

DUP-om „Dahna 1“ na prostoru katastarske parcele br. 3662/9 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela UP 78.

Urbanistička parcela UP 78, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom „Parcelacija, regulacija i nivelacija“. Ista je prema tabeli plana površine 457 m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-26894/2025

Datum: 20.05.2025.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Urbanizam 101-917/25-2117, , za potrebe izdaje se:

LIST NEPOKRETNOSTI 8435 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
3662	9		36 18	27/10/2022	ZABJELO	Livada 4. klase DIOBA		457
								2.15
								457 2.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1609965210235	MUGOŠA DJOKO ZORAN DAHNA BB PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2117
Datum: 29.05.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 8435
Broj plana: 25,57
Parcela: 3662/9

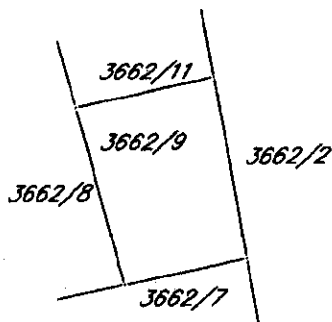
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
699
200
409
109
6

4
699
200
409
109
6

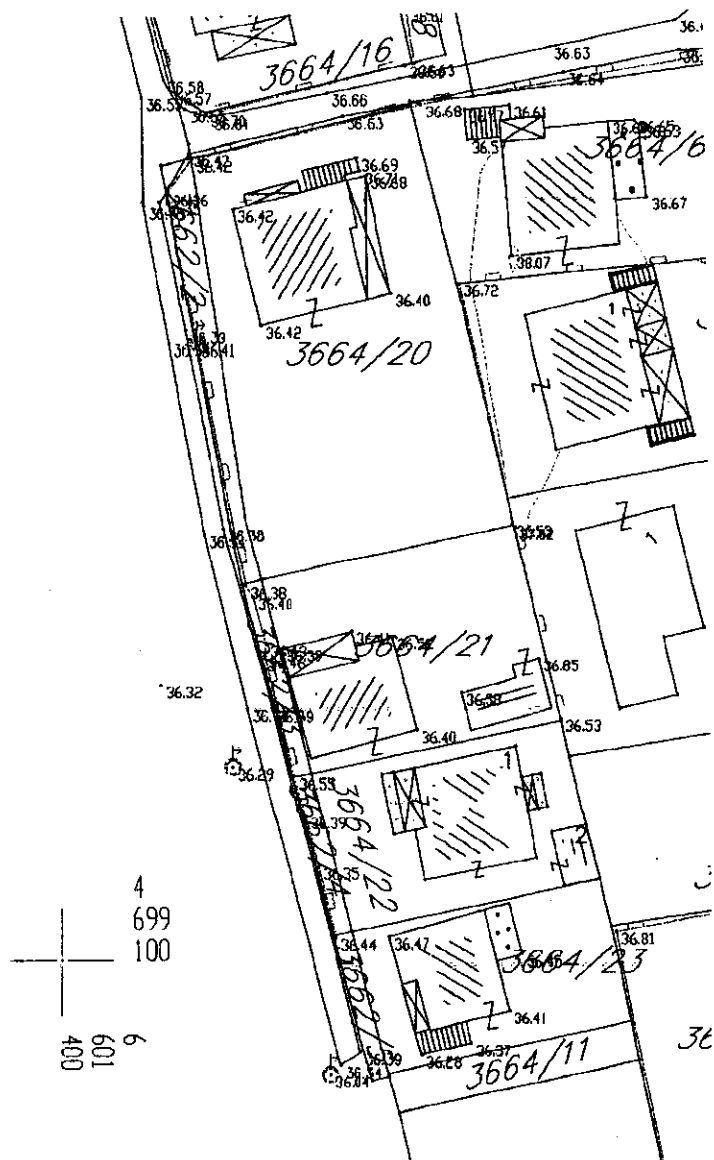
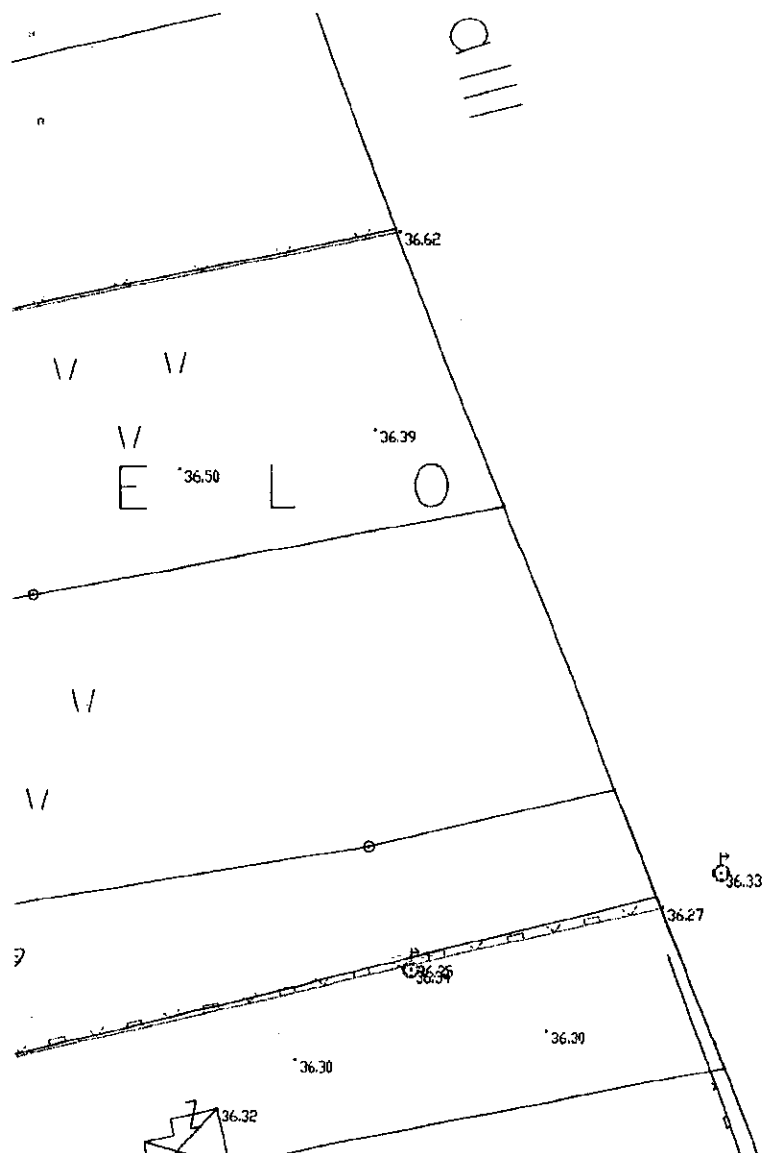


4
699
100
409
109
6

4
699
100
409
109
6



Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



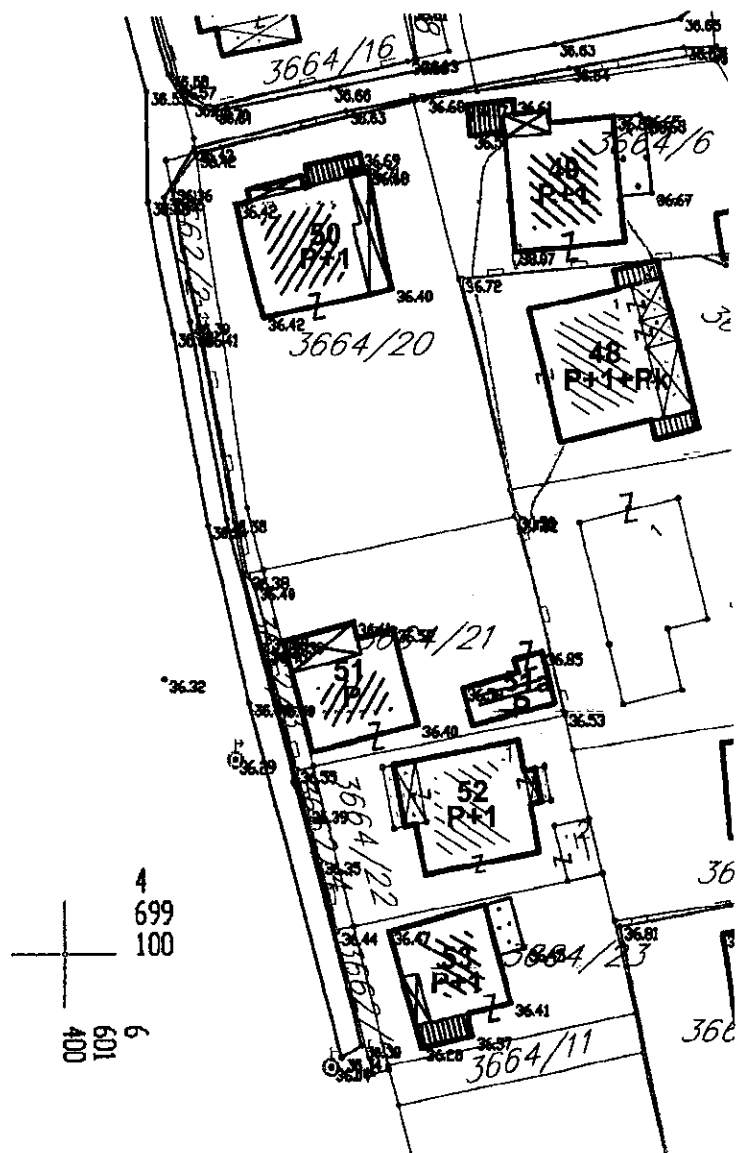
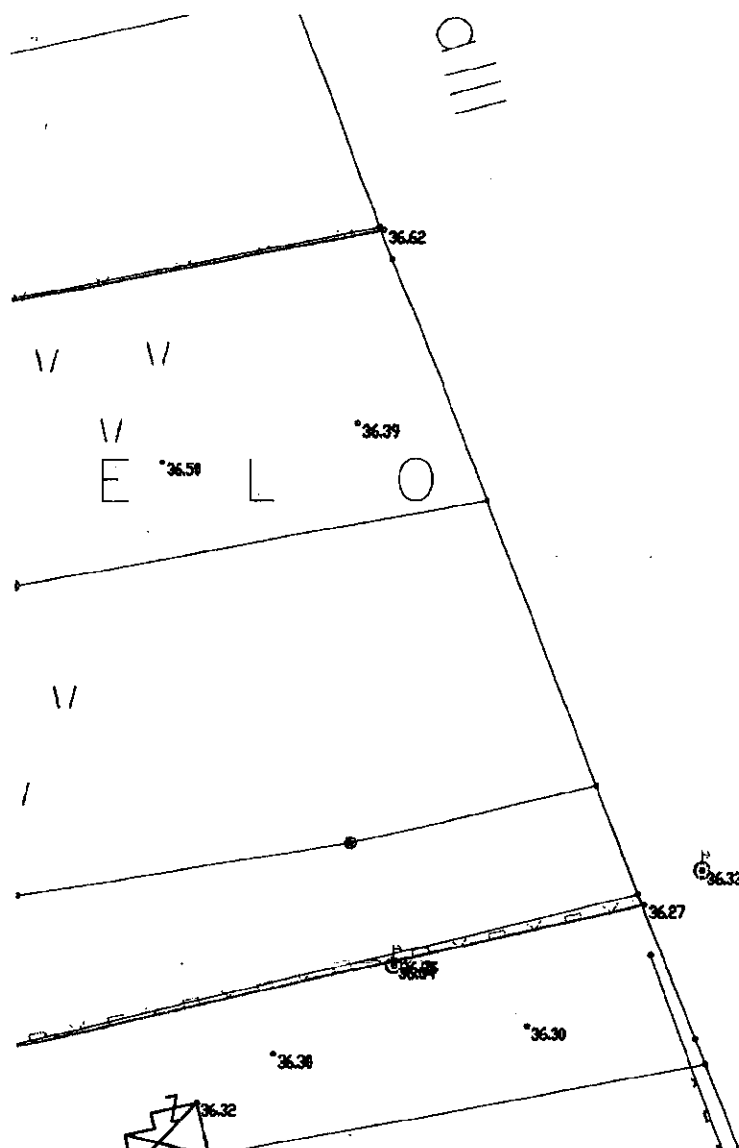
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

01

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



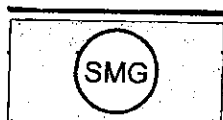
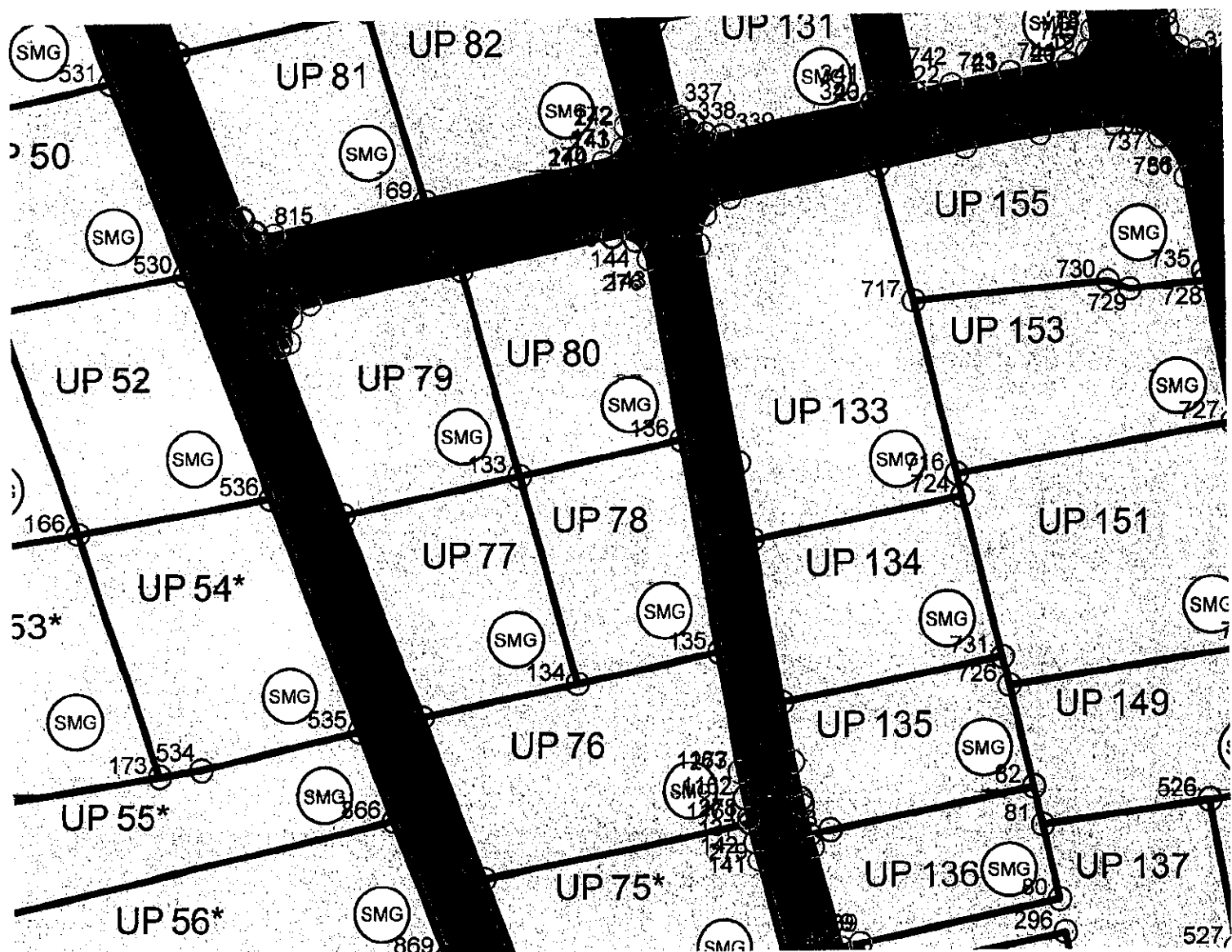
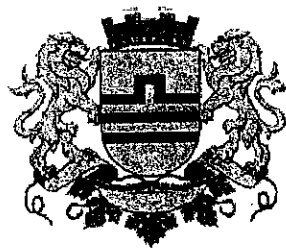
GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja sa oblicima intrevencija

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

02

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



površine za stanovanje male gustine

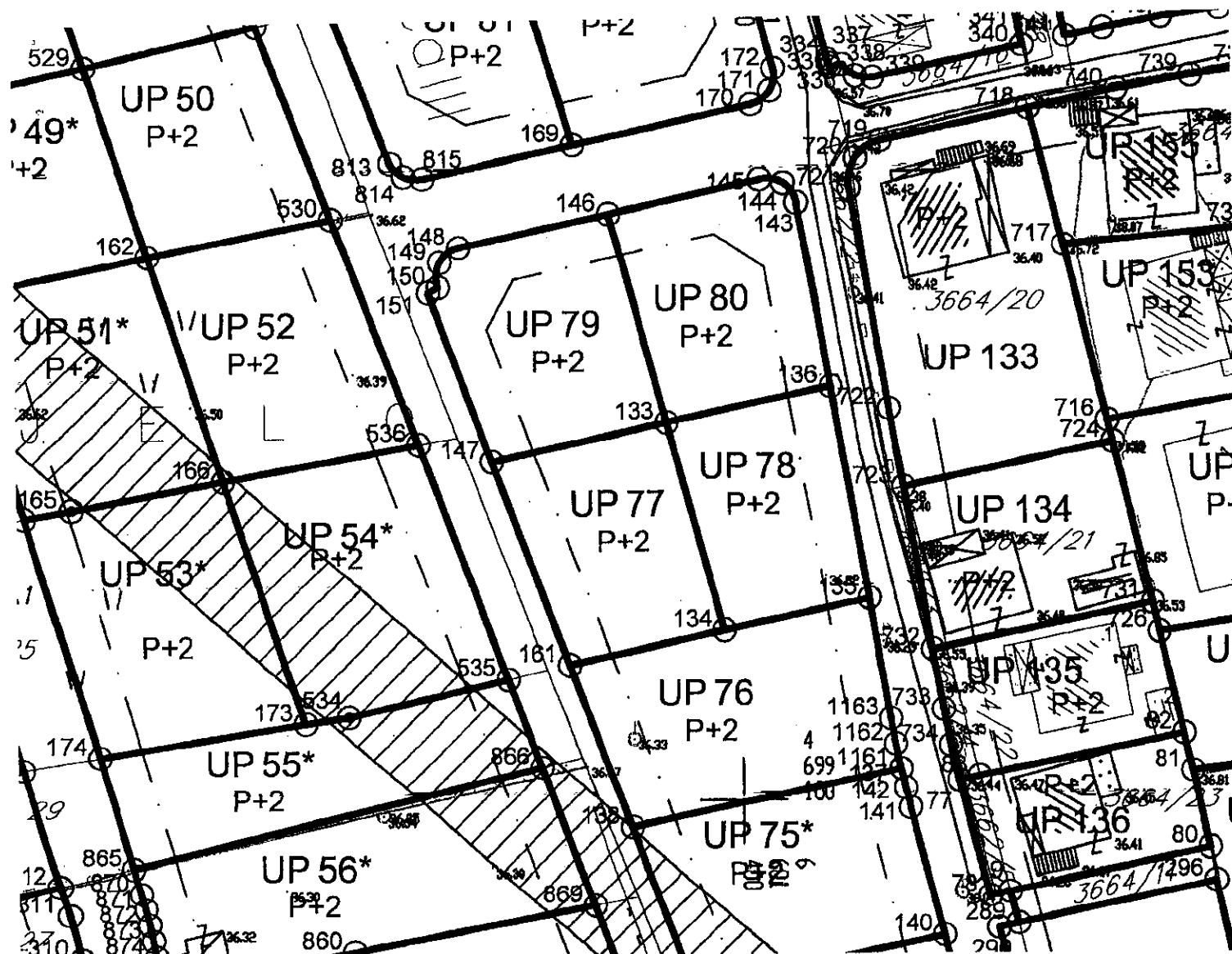
GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

03

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

Broj: 08-332/25-794
Podgorica, 06.06.2025.godine



UP78 P:456.58	133	6601391.295	4699143.858
	134	6601397.931	4699119.706
	135	6601414.659	4699123.212
	136	6601410.317	4699147.845

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 78

04



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: D 08-332/25 - 794
Podgorica, 05. jun 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana - člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici („Sl. list Crne Gore"- opštinski propisi br. 033/17), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 05. 06. 2025. Godin i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e –

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP78 ,
u zahvatu DUP-a „Dahna 1" u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva
Mugoša Zoran

Lokacija

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, prema podacima u listu nepokretnosti izvod br. 8435, površine je 457m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dahna 1" u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici, koji je na dan 05.06. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje

DUP-om „Dahna 1" na prostoru katastarske parcele br. 3662/9 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela UP 78.

Urbanistička parcela UP 78, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija". Ista je prema tabeli plana površine 457 m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.



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: D 08-332/25 - 794
Podgorica, 05. jun 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana - člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici („Sl.list Crne Gore"- opštinski propisi br. 033/17), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 05. 06. 2025. Godin i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e –

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP78 ,
u zahvatu DUP-a „Dahna 1" u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva
Mugoša Zoran

Lokacija

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, prema podacima u listu nepokretnosti izvod br. 8435, površine je 457m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela br. 3662/9 KO: Podgorica III, nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dahna 1" u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1" u Podgorici, koji je na dan 05.06. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje

DUP-om „Dahna 1" na prostoru katastarske parcele br. 3662/9 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela UP 78.

Urbanistička parcela UP 78, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija". Ista je prema tabeli plana površine 457 m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEO PLUS" DOO PODGORICA

*Ul. Đoka Miraševića br 35, Podgorica
dana 04.04.2022. godine,*

ispunila uslove za

PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJer
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj licence:01-012/22-7960/2
Datum,05.04.2022.g.

DIREKTOR
Koča Đurišić



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEO PLUS" DOO PODGORICA

*Ul. Đoka Miraševića br 35, Podgorica
dana 17.02.2023. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJer
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj licence: 01-012/23-2706/1
Datum, 01.03.2023.g.



**DIREKTOR
Koča Đurišić**



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

JANKOVIĆ Labud LAZAR

Dipl.ing.geodezije, rođen dana 11.04.1994.godine, u Podgorici-Crna Gora ,

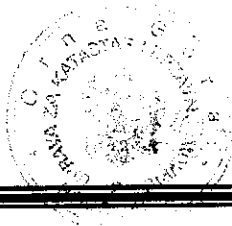
dana 16.07.2021.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJer
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj:01-012/21-13812/1
Datum, 16.07.2021.g.



**VD DIREKTOR
Koča Đurišić**



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

JANKOVIĆ Labud LAZAR

Dipl.ing.geodezije, rođen dana 11.04.1994.godine, u Podgorici-Crna Gora ,

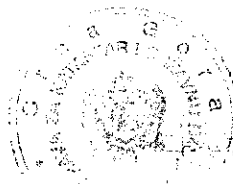
dana 16.07.2021.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJer
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj:01-012/21-13812/2
Datum, 16.07.2021.g.



VD DIREKTOR
Koča Đurišić

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

INVESTITOR	MARKO ALBIJANIĆ
OBJEKAT	Stambeni objekat - PORODIČNA VILA
LOKACIJA	3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA
AUTOR PROJEKTA	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
PROJEKTANT	ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586
ODGOVORNO LICE	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
VODEĆI PROJEKTANT	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
ODGOVORNI PROJEKTANT	Novica Marković dipl. ing. arh. broj licence UPI 09-332/25-2555/2
SARADNICI NA PROJEKTU	dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.

SADRŽAJ

KNJIGA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

1.A Tekstualna dokumentacija

1. Tehnički opis

1.B Grafička dokumentacija

1. Položaj objekta na široj situaciji
2. Geodetska podloga
3. Situacija sa osnovom krova
4. Situacija sa osnovom prizemlja
5. Osnova temelja
6. Osnova podruma
7. Osnova podruma - površine
8. Osnova prizemlja
9. Osnova prizemlja - površine
10. Osnova prvog sprata
11. Osnova prvog sprata - površine
12. Izgled krova
13. Presjek 1-1
14. Presjek 2-2
15. Izgled 1 ISTOK
16. Izgled 2 JUG
17. Izgled 3 ZAPAD
18. Izgled 4 SJEVER
19. 3D vizualizacije
20. 3D vizualizacije sa uklapanjem u okolinu

1.A

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS
ZA IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE ZA PROJEKAT
Stambeni objekat – PORODIČNA VILA

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

LOKACIJA: DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
PARCELA: UP 78, odnosno k.p.3662/9 KO Podgorica III
INVESTITOR: Marko Albijanić
PROJEKTANT: ETHOS Architects d.o.o. Podgorica

2. PODACI O LOKACIJI

Urbanistička parcela UP78 DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora I sastoji se od katastarske parcele 3662/2 KO Podgorica III, u opštini Podgorica. Zona je definisana kao zona STANOVANJE MALE GUSTINE (SMG). U ovoj zoni zastupljeni su pretežno vidovi stanovanja u individualnim objektima sa malim koeficijentom izgradnje, do maksimum 4 stambene jedinice. U voni su takođe dozvoljene I funkcije poslovanja u prizemnim etažama.

Dozvoljena spratnost objekta je P+2. Moguća je gradnja podruma u svrhu garažiranja, kao I organizovanja tehničkih prostorija I slično za funkcionisanje objekta.

Površina parcele po predmetnim UTU je 457m², sa zadatim koeficijentima I vrijednostima za zauzetost od 0.3, odnosno 137m², I maksimalnom izgrađenošću od 0,9, odnosno 411m².

Teren je pretežno ravan, sa prosječnom nadmorskaom visinom od 36.30 metara iznad nivoa mora.

Parcela se pruža u pravcu sjever-jug svojim dužim stranicama.

Građevinska linija je sa tri strane, ka komšijama, udaljena od granice parcele 2m, dok je sa strane nove planirane ulice udaljena 5m.

Kolski I pješački prilazi parceli su sa istočne strane parcele.

Na parcel je predviđena minimalna ozelenjenost od 50%, kao I obavezni drvored unutar parcele uz ulicu zbog malih širina trotoara.

Na predmetnoj lokaciji nema postojećih objekata.

3. KONCEPT I FUNKCIJA OBJEKATA

Objekat je koncipiran kao objekat jednorodničkog stanovanja, spratnosti Po+P+1.

Objekat se sastoji od podruma u čiji sastav ulaze:

- stepeništa sa hodnikom,
- tehničke prostorije za bazensku tehniku,
- tehničke prostorije za kućnu infrastrukturu/ostave,
- male teretane i
- saune

Spratna visina podruma je 300cm. Podrum je ukopan sa svih strana u punoj visini, bez prozora i otvora. U zapadnom dijelu podruma se nalazi tehnička prostorija za bazensku tehniku sa kompenzacionim bazenom, povezana podzemno sa samim bazenom. Podrum je sa svih strana koje dodiruju zemlju zaštićen hidro i termo izolacijom. Cjelokupna površina podruma je uračunata kako u bruto tako i u neto površinu objekta, jer je većina površine „stambenog“ karaktera.

U sastav prizemlja ulaze:

- ulazni natkriveni trem,
- veliki ulazni hol sa stepeništem,
- dnevni boravak sa kaminom,
- kuhinja i trpezarija izdignute u odnosu na ostatak,
- kupatilo,
- vešeraj,
- prostorija za centralni bojler,
- garaža za jedno vozilo,
- vanjska ostava, odnosno prostor za vanjsku klima jedinicu.

Spratna visina prizemlja je 320cm u dijelu kuhinje i trpezarije, odnosno 350cm u ostatku prizemlja. Prizemlje je koncipirano po principu otvorenog prostora, ali se glavne dnevne zone jasno odvajaju visinama poda i plafona. U ulaznom dijelu su riješene sve ekonomske i prljave zone, sa glavnim ulazom, ulazom iz garaže, kao i pomoćnim izlazom kod vešeraja ka platformi za sušenje veša. U sjevernom dijelu kuće pozicionirani su kupatilo, vešeraj, tehnička prostorija za centralni bojler, kao i vanjska ostava, odnosno prostor za vanjsku klimu, kako bi se iskoristio najneosunčaniji dio za ekonomske potrebe. Ulaznim holom dominira veliko otvoreno stepenište.

Na spratu objekta se nalaze:

- hol sa stepeništem,
- zajedničko kupatilo za dvije dječije sobe i gostinjsku sobu,
- soba za igru sa terasom,
- dvije dječije sobe,

- gostinjska soba sa terasom i
- roditeljska soba sa garderoberom, kupatilom i terasom,

Spratna visina prvog sprata je 300cm. Sprat je koncipiran kao zona za odmor i spavanje. Spavaće sobe su prostrane i dobro osvijetljene, sa istočnom orijentacijom. Dvije dječije sobe dijele jedno veliko kupatilo sa gostinjskom sobom, dok je roditeljska soba koncipirana kao zasebni apartman sa svojim kupatilom i garderoberom. Dječije sobe su projektovane sa dovoljnom dubinom da kako djeca rastu mogu da se mijenjaju veličine kreveta.

4. TABELE OSTVARENIH POVRŠINA

PODRUM			
#	Prostorija	P (m2)	
1.	Hol sa stepeništem	11.25	
2.	Ostava	15.90	
3.	Teretana	25.08	
4.	Sauna sa tušem	9.99	
5.	Tehnička prostorija za bazen	13.37	
UKUPNO		75.59	

NETO površina etaže	75.59
BRUTO površina etaže	96.78

PRIZEMLJE			
#	Prostorija	P (m2)	
1.	Ulazni trem	1.96	
2.	Ulazni hol sa stepeništem	18.13	
3.	Hol sa vešerajem	5.62	
4.	Kupatilo	4.07	
5.	Tehnička prostorija za bojler	2.87	
6.	Dnevni boravak	25.16	
7.	Trpezarija	13.72	
8.	Kuhinja	12.93	
9.	Garaža	19.78	
10.	Prostor za klima jedinicu/ostava	3.33	
UKUPNO		107.57	

NETO površina etaže	107.57
BRUTO površina etaže	134.02

PRVI SPRAT			
#	Prostorija	P (m2)	
1.	Hol sa stepeništem	26.65	
2.	Soba za igru	9.97	
3.	Dječija spavaća soba	11.70	
4.	Dječija spavaća soba	11.78	
5.	Kupatilo	5.65	
6.	Master soba sa garderoberom	17.15	
7.	Kupatilo	6.16	
8.	Gostinjska spavaća soba	10.81	
9.	Terasa	4.08	
10.	Terasa	4.31	
11.	Terasa	4.08	
UKUPNO		112.34	

NETO površina etaže	112.34
BRUTO površina etaže	135.12

OSTVARENI PARAMETRI			
OZELENJENOST	51%	233.17	
ZAUZETOST	0.298	136.53	
NETO površina objekta SD	/	295.50	
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92	

5. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Objekat je u svom vanjskom izgledu isprojektovan kao moderna gradska vila, uz upotrebu savremenih materijala i sistema. Arhitektura je definisana jasnim horizontalnim linijama koje prvenstveno odvajaju spratove, a onda i materijale u igiti puno-prazno. Fasadom istoka dominiraju kameni zidovi, kao i zidovi obloženi panelima u dekoru drveta. Sa zapadne strane dominiraju veliki otvori prizemlja koji povezuju unutrašnji prostor sa intimnom baštom sa bazenom. Iznad popločanog dijela bašte nalazi se ozelenjena nadstrešnica, u kombinaciji sa pergolom, kako bi se pasivnom zaštitom smanjila insolacija dnevne zone prizemlja. Samo zelenilo na nadstrešnici pruža dodatni prijatan doživljaj korisnika bašte, jer se zelenilo prožima u više nivoa kuće. Sa istočne strane kuće se nalazi bašta dostupna preko otvora na dnevnom boravku i trpezariji. Uz ogradu ka ulici predviđen je i drored, u svemu prema UTU.

6. KONSTRUKCIJA

U skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone, objekti su u konstruktivnom smislu riješeni kao sistem nosećih armirano-betonskih platana debljine $d=20\text{cm}$, odgovarajućih greda i ploča. Konstruktivni elementi su kontinualni od temelja do krovne etaže gdje se završavaju ravnim krovnim pločama. Međuspratne i krovne ploče su monolitne, debljine $d=15\text{-}20\text{cm}$. Stepenište je armirano-betonsko sa istovremenim izlivanjem gazišta. Podne ploče su od lako-armiranog betona debljine $d=15\text{cm}$. Ove ploče se izlivaju preko nabijenog šljunka prema negrijanim, odnosno preko sloja termoizolacije prema grijanim prostorima.

7. MATERIJALIZACIJA

Vanjski zidovi su predviđeni kao armirano-betonski ili zidani šupljim opekarskim elementima, ukupne debljine od $d=20\text{cm}$. Sa vanjske strane zidovi su obloženi pločama EPS minimalne debljine $d=10\text{cm}$, a finalno su obrađeni fasadnim silikatnim malterom, kamenom ili panelima sa dekorom drveta. Sa unutrašnje strane zidovi su malterisani mašinskim malterom. Unutrašnja strana zida je gletovana i farbana kvalitetnim završnim bojama.

Pregradni zidovi su od gips-kartonskih tabli, debljina $d=10\text{cm}$. Zidovi su obloženi ili običnim ili vlagootpornim gips-kartonskim tablama, a sve u zavisnosti od prostorija.

Hidroizolacija je predviđena na svim ukopanim dijelovima objekta, u svim mokrim čvorovima, u sklopu podova na terasama, na tlu, kao i u sklopu ravnih krovova, a sve u skladu sa tipom predviđenim za te funkcije.

Termoizolacija je predviđena na svim zidovima, podovima i krovnim pločama, koje su u kontaktu sa grijanim prostorom, a sve u skladu sa propisima.

Podovi u objektu su planirani kao plivajući, sa slojevima za zvučnu zaštitu, odgovarajućom debljinom cementnog estriha i završnom obradom od pločica i parketa.

Plafoni su u cijelom objektu malterisani i u punoj visini prostorije, dok su spuštene plafoni od gips-kartonskih ploča predviđeni u sanitarnim prostorijama i u dijelu dnevne zone u cilju enterijerske estetike. Prostor spuštenog plafona se koristi za provlačenje svih MEP instalacija. Ostvarene su svijetle visine od $h=275\text{-}310\text{cm}$ u dnevnim i spavaćim prostorima, dok se u hodnicima i kupatilima, zbog dodatnih MEP instalacija, predviđa visina od $h=270\text{cm}$.

Fasadna bravarija je od AL profila sa termoprekidom, u antracit boji. Svi otvori su opremljeni roletnama.

Ograde su staklene sa ankernim elementima od inox čelika.

8. INSTALACIJE

Predviđeno je da je objekat opremljen svim potrebnih elektro, vodovodnim i kanalizacionim instalacijama, kao i termotehničkom opremom za hlađenje, odnosno grijanje, i ventilaciju svih prostorija. Pored toga, objekat će biti opremljen vanjskim i unutrašnjim video nadzorom, kao i smart sistemom kontrole sadržaja za ugodnost korisnika.

Sve vertikale su vidne i završavaju rasipnim lulama pri zemlji.

Svi prodori ploča i zidova instalacija moraju biti zaptiveni odgovarajućim ispunama i masama.

Vanjska klima jedinica je predviđena da bude smještena na sjevernoj fasadi objekta.

Na ravnom krovu je predviđena ugradnja solarnih panela.

9. UREĐENJE TERENA

Po UTU propisima, veći dio parcele, preko 50% od ukupne površine parcele, je ostavljeno kao zelena površina koja će biti obrađena kroz projekat pejzažne arhitekture. Po obodu parcele su predviđene grmaste biljne strukture kao dodatna vizuelna zaštita i barijera privatnosti do maksimalne visine od 140cm. Uz uličnu granicu parcele posađen je drored, u skladu sa smjernicama iz UTU. Sve travnate površine su planirane da budu navodnjavane.

Ulazi, kolski i pješački sa kontrolom ulaza, su sa istočne strane. Od njih se stazom, popločanim prirodnim kamenom, ide do glavnog ulaza u objekat, a do garaže preko šljunčanih traka.

Predviđena su dva parking mjesta, jedno vani i jedno u zatvorenoj garaži.

Prostor bašte je predviđen za druženje i igru djece.

10. ZADATI I OSTVARENI PARAMETRI

ZADATI PARAMETRI

Površina parcele - 457m²

Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)

Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)

Maksimalna spratnost objekta - P+2

Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu

Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

OSTVARENI PARAMETRI

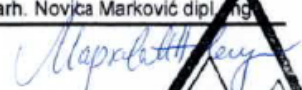
OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

Bruto zapremina objekta, sve tri etaže, iznosi 1191.79m³.

Neto zapremin objekta, sve tri etaže, iznosi 850.27m³.

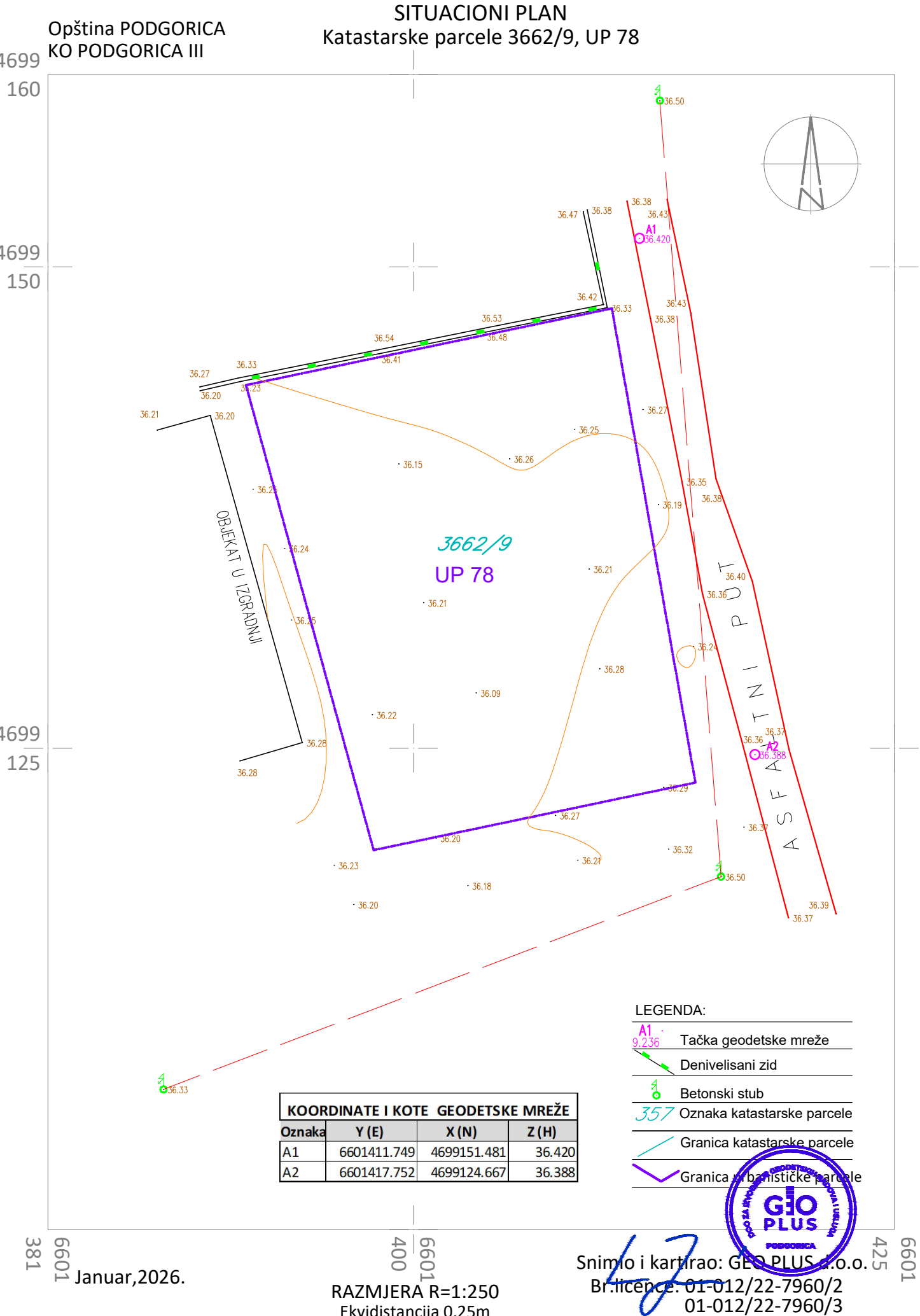
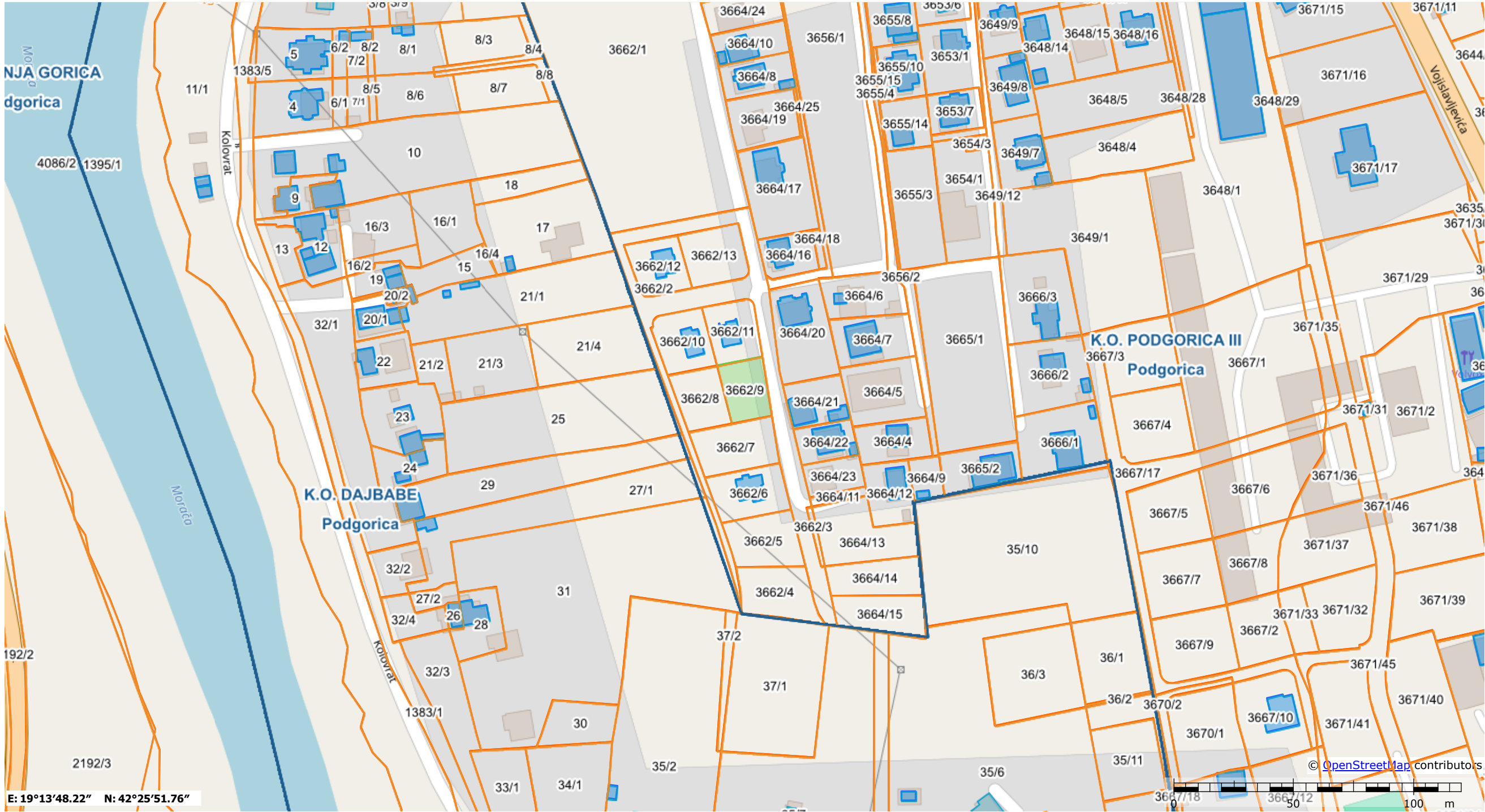
Podgorica, Mart 2026.

ETHOS ARCHITECTS d.o.o.
 arh. Novica Marković dipl. ing.




1.B

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

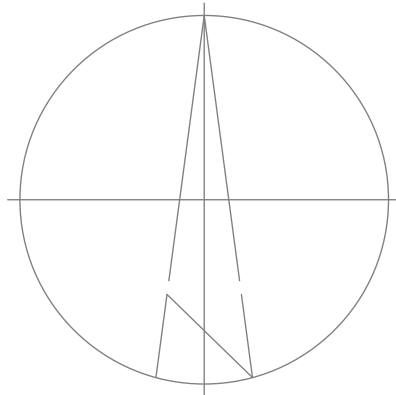
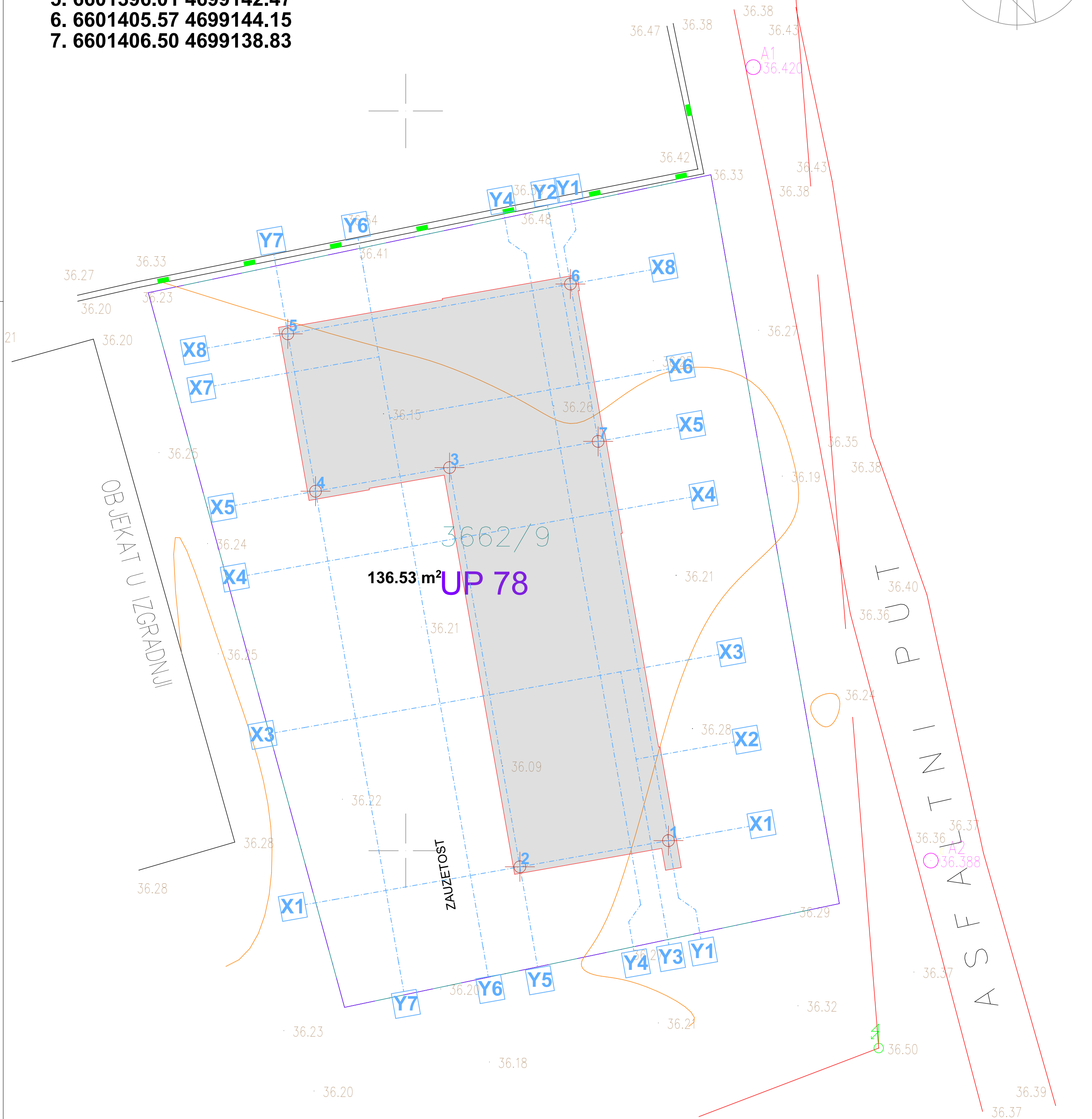


ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

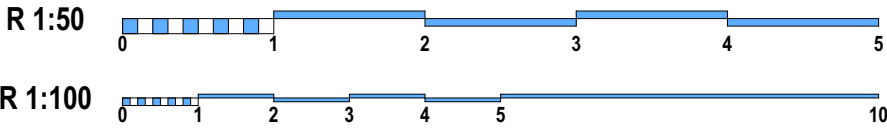
GRAĐEVINSKALINJA
GRANICA PARCELE

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		RAZMIJERA: 1:250	
Saradnik: dr. Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		PRILOG: POLOŽAJ OBJEKTA NA ŠIROJ SITUACIJI GEODETSKA PODLOGA	
DATUM IZRADA I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		Broj priloga: 1.	
DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA		Broj strane:	

- 1. 6601408.88 4699125.34
- 2. 6601403.86 4699124.46
- 3. 6601401.48 4699137.95
- 4. 6601396.95 4699137.15
- 5. 6601396.01 4699142.47
- 6. 6601405.57 4699144.15
- 7. 6601406.50 4699138.83



ETHOS ARCHITECTS



ZADATI PARAMETRI UZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

GRADEVINSKA LINIJA - - - - - GRANIČA PARCELE

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.			
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		PRILOG: POLOŽAJ OBJEKTA NA GEODETSKOJ PODLOZI	RAZMJERA: 1:100
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	
		MP	



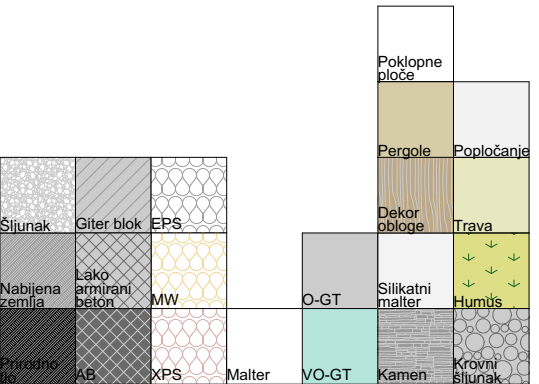


REL. +0.30 RELATIVNA visina
AFL +36.80 APSOLUTNA visina

CXX +00.00 TIP I visina plafona od gotovog poda
FXN +00.00 TIP I visina gotovog poda
AFL +00.00 APSOLUTNA visina kota

OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)



PROJEKTANT:
ETHOS ARCHITECTS d.o.o.
4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro
tel: +382 68 566 586

INVESTITOR:
MARKO ALBIJANIĆ

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT - POROČIČNA VILA

Lokacija:
3662/2 KO Podgorica III
UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora

Auto projekat:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

Vodovod projekat:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

Odgovorni projektant:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

Saradnik:
dr. Sanja Paunović Zarić, dipl. ing. arh.

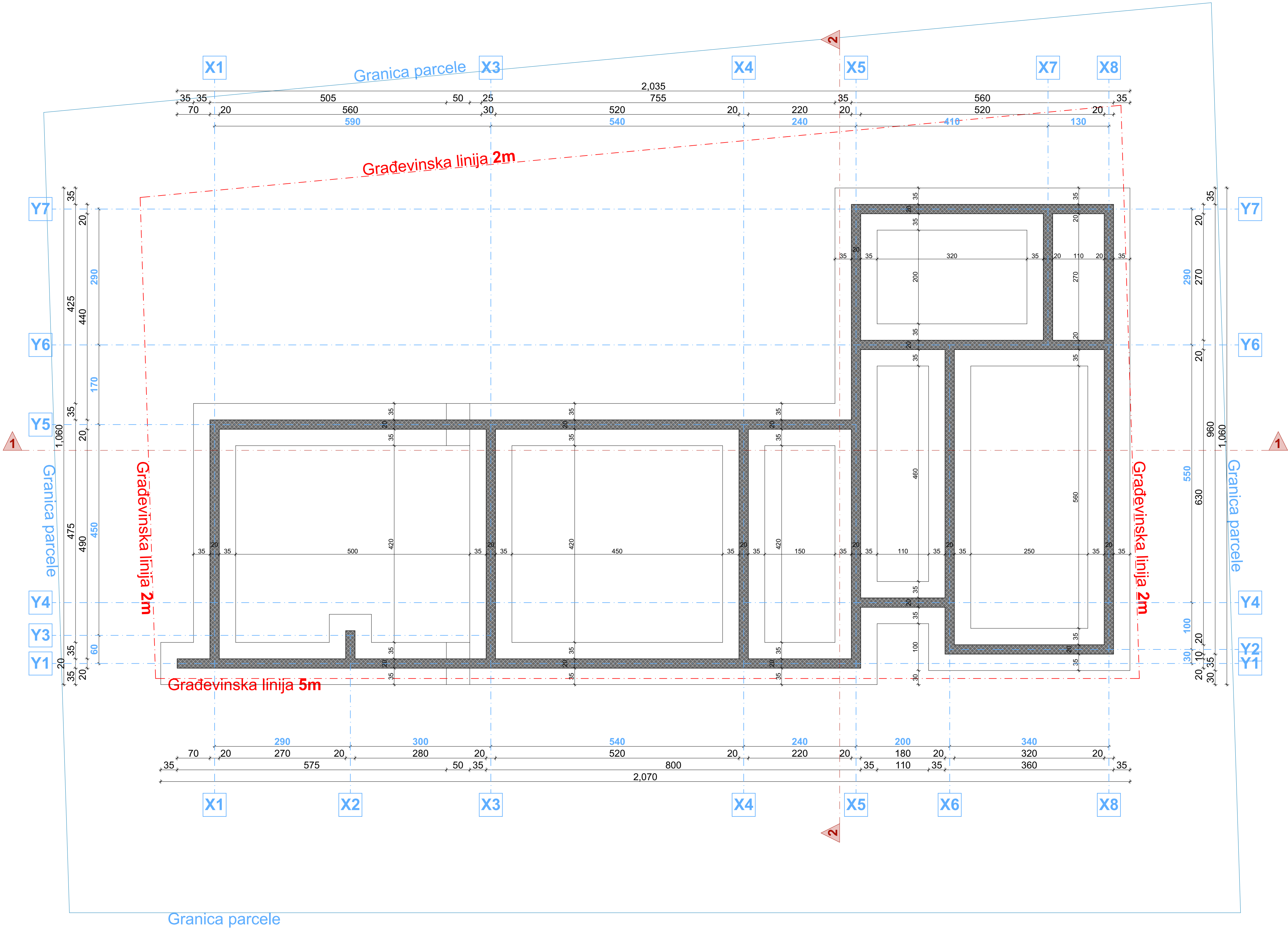
Do tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT
SA UREĐENJEM TERENA

SITUACIJA SA OSGOVOM PRIZEMLJAJ

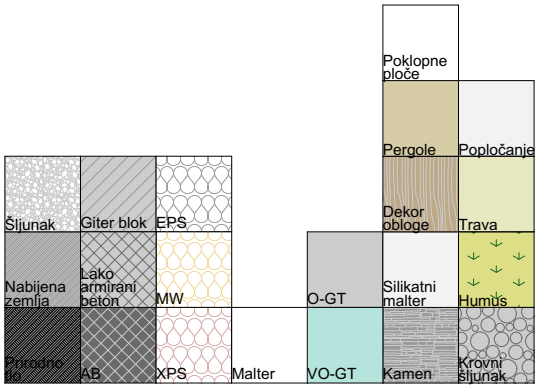
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA
Mart 2026. godine

DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA



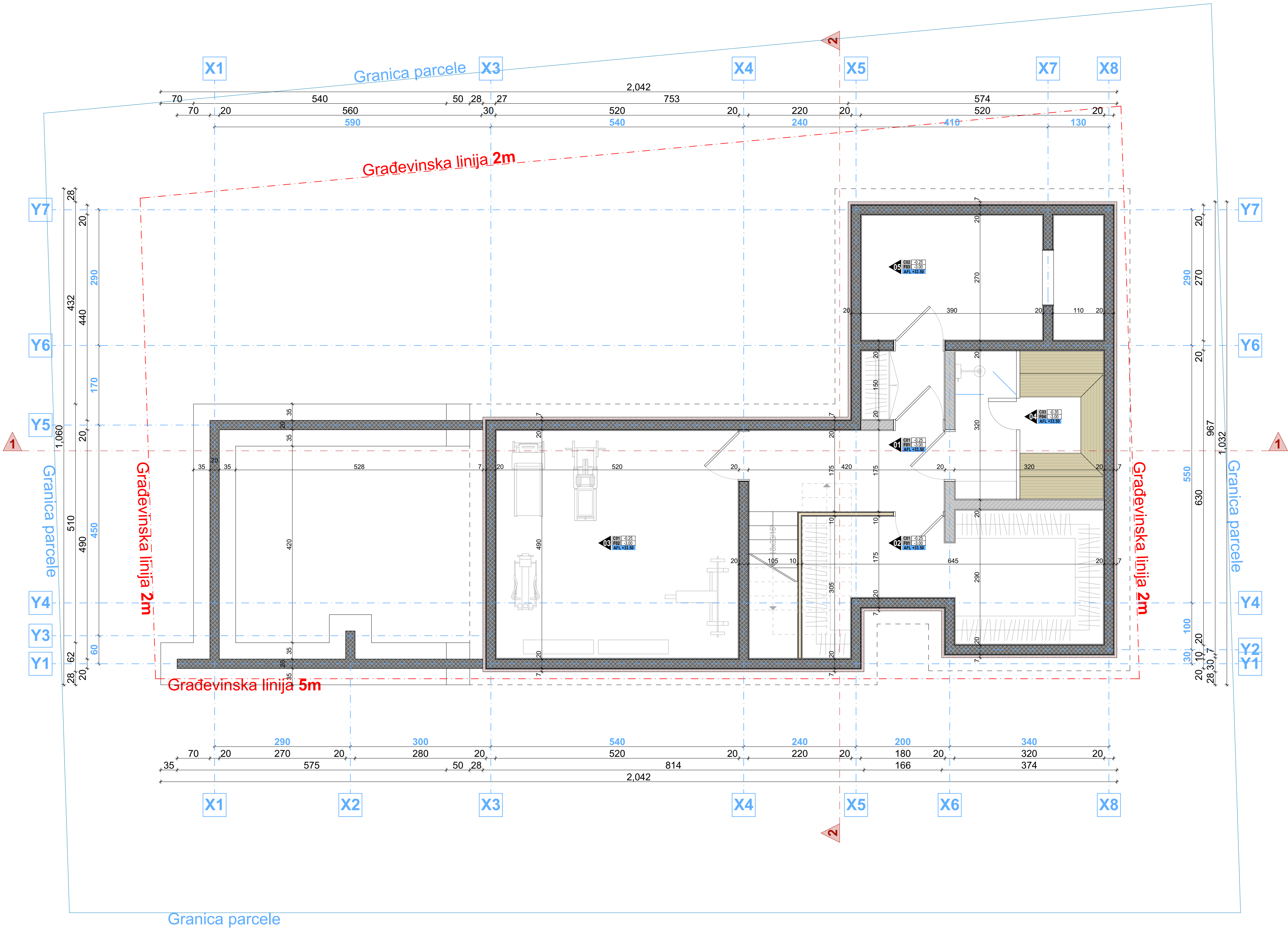


RFL +0.30 RELATIVNA visina
AFL +36.80 APROLUTNA visina
CXX +00.00 TIP i visina plafona od gotovog poda
FXX +00.00 TIP i visina gotovog poda
AFL +000.00 APSOLUTNA visinska kola



ZADATI PARAMETRI IZ UTLU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Projeatant: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:50	
Saradnici: dr. Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		PRILOG: OSNOVA TEMELJA	
DATUM IZRADA I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA MP	



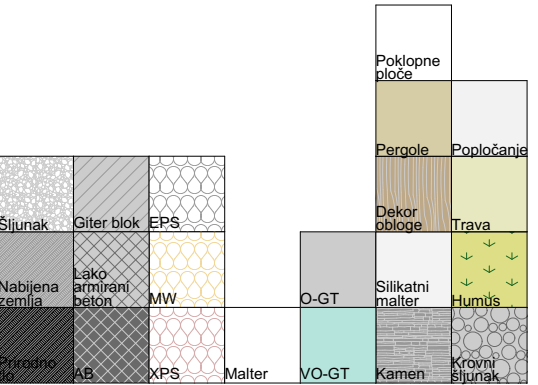
PODRUM		
#	Prostorija	P (m2)
1.	Hol sa stepeništem	11.25
2.	Ostava	15.90
3.	Teretana	25.08
4.	Sauna sa tušem	9.99
5.	Tehnička prostorija za bazen	13.37
UKUPNO		75.59

NETO površina etaže	75.59
BRUTO površina etaže	96.78

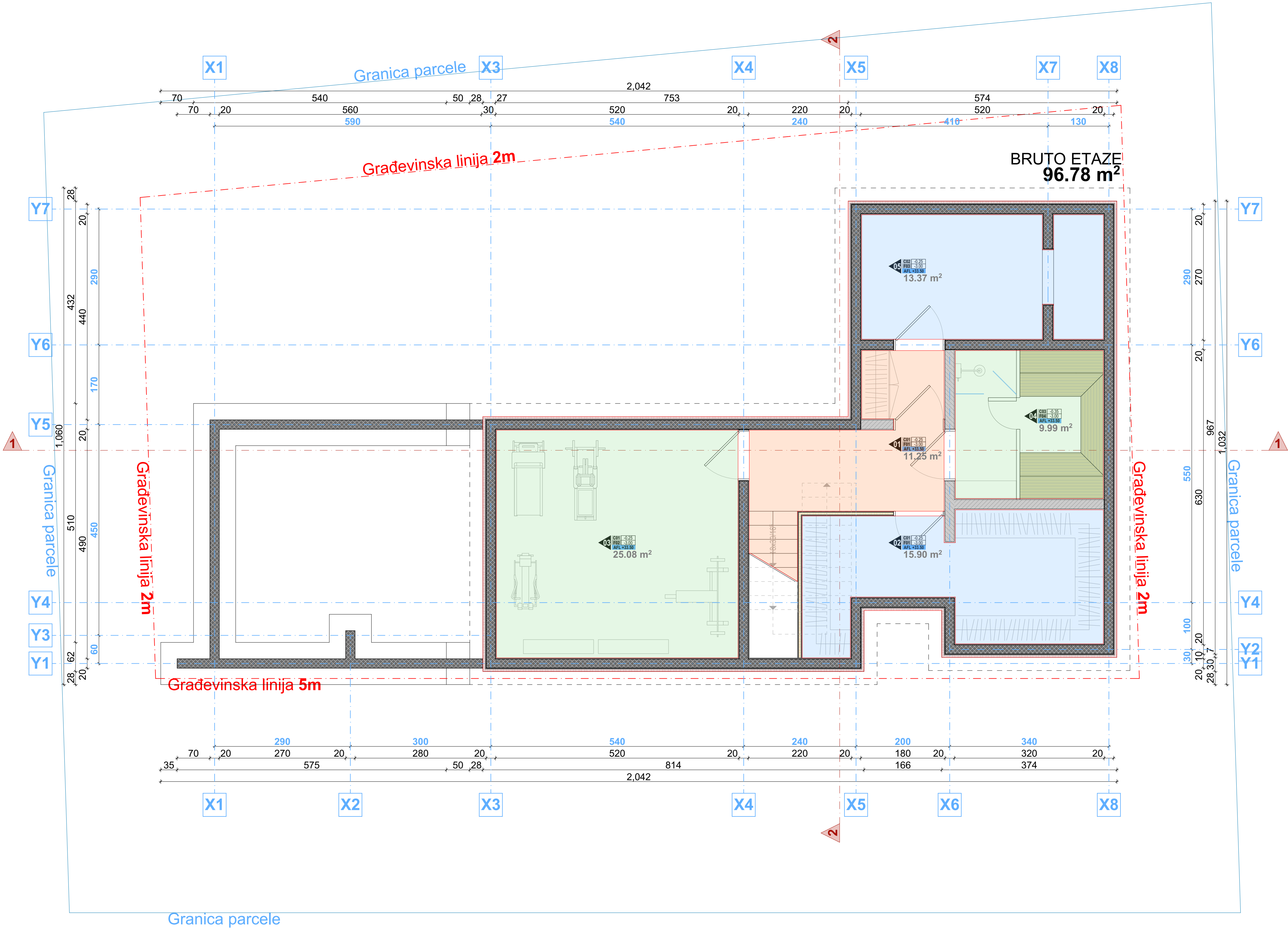
OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

RFL +0.30 RELATIVNA visina
AFL +36.80 APROLUTNA visina
CXX +00.00 TIP i visina platforma od gotovog poda
FXX +00.00 TIP i visina gotovog poda
AFL +000.00 APSOLUTNA visinska kola



PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Novica Marković dipl. ing. arh.	
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Novica Marković dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Saradnici: dr. Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		Saradnici: dr. Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.	
DATUM IZRADA I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA MP	



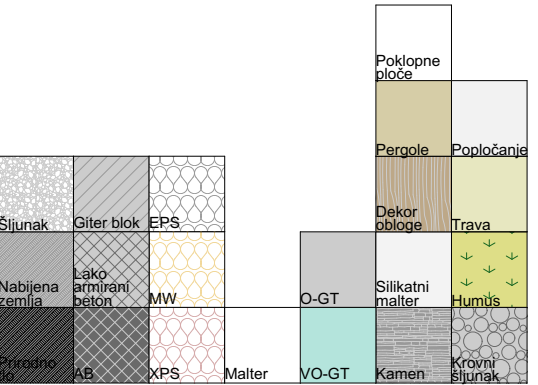
PODRUM		
#	Prostorija	P (m2)
1.	Hol sa stepeništem	11.25
2.	Ostava	15.90
3.	Teretana	25.08
4.	Sauna sa tušem	9.99
5.	Tehnička prostorija za bazen	13.37
UKUPNO		75.59

NETO površina etaže	75.59
BRUTO površina etaže	96.78

OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTLU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

RFL +0.30	RELATIVNA visina
AFL +36.80	APROLUTNA visina
CXX +00.00	TIP i visina plafona od gotovog poda
FXX +00.00	TIP i visina gotovog poda
AFL +000.00	APROLUTNA visinska kola



PROJEKTANT:
ETHOS ARCHITECTS d.o.o.
4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro
tel: +382 68 566 586

INVESTITOR:
MARKO ALBIJANIĆ

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA

Lokacija:
3662/2 KO Podgorica III
UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora

Autor projekta:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković dipl. ing. arh.

Voditelj projekta:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant:
Novica Marković dipl. ing. arh.

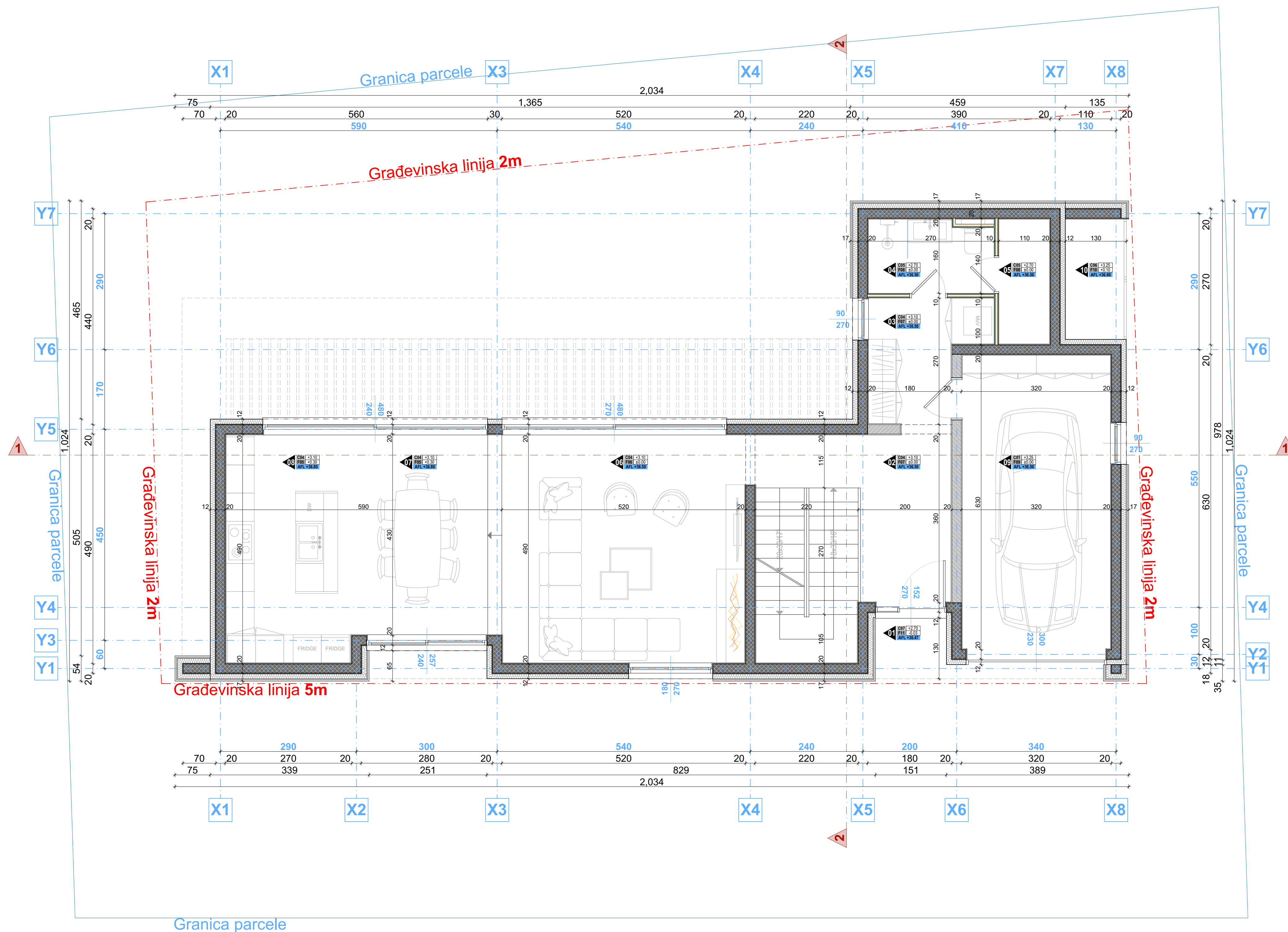
Novica Marković dipl. ing. arh.

Saradnici:
dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.

dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.

DATUM IZRADA I MJESTO PEČATA
Mart 2026. godine

DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA
MP

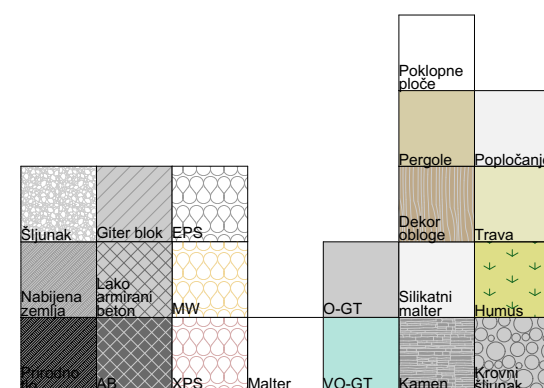


PRIZEMLJE		
#	Prostorija	P (m2)
1.	Ulazni trem	1.96
2.	Ulazni hol sa stepeništem	18.13
3.	Hol sa vešerajem	5.62
4.	Kupatilo	4.07
5.	Tehnička prostorija za bojler	2.87
6.	Dnevni boravak	25.16
7.	Trpezarija	13.72
8.	Kuhinja	12.93
9.	Garaža	19.78
10.	Prostor za klima jedinicu/ostava	3.33
UKUPNO		107.57

NETO površina etaže	107.57
BRUTO površina etaže	134.02

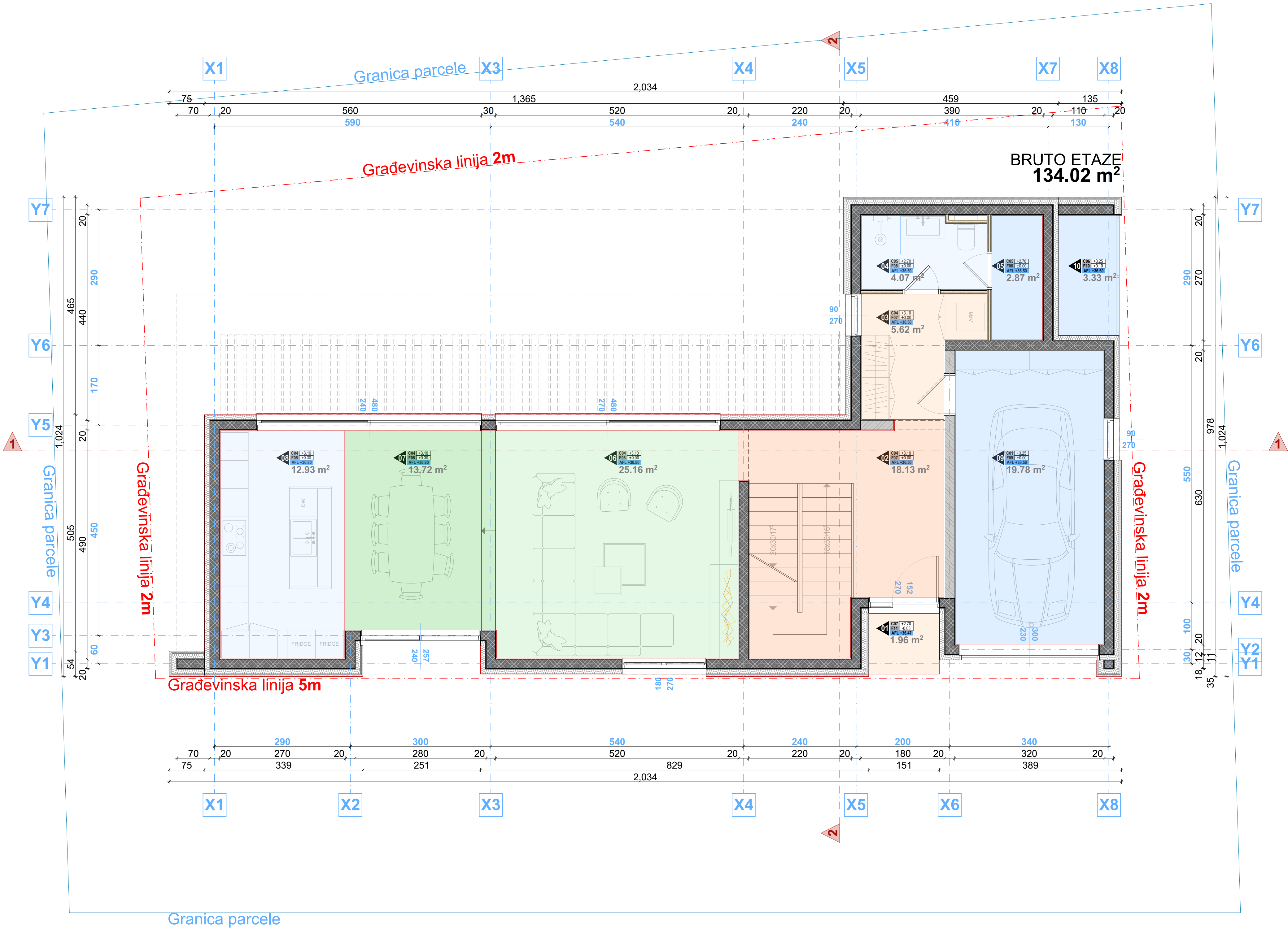
OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
 Površina parcele - **457m²**
 Maksimalni indeks zauzetosti - **0.3 (137m²)**
 Maksimalni indeks izgrađenosti - **0.9 (411m²)**
 Maksimalna spratnost objekta - **P+2**
 Potreban broj parking mjesta - **min 1.1PM po stanu**
 Zadata ozelenjenost parcele - **50% (228.5m²)**



GRAĐEVINSKA LINIJA GRANICA PARCELE

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586	INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ
Objekat: STAMBENI OBJEKTAT - PORODIČNA VILA	Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE
Voditelj projekatant: Novica Marković dipl. ing. arh.	Plo. tehničkog dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.	RAZMJERA: 1:50
Saradnici: dr Sanja Pauנויט Zarić, dipl. ing. arh.	PRIL OG: OSNOVA PRIZEMLJA Broj priloga: 8. Broj strane:
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine 	DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA MP

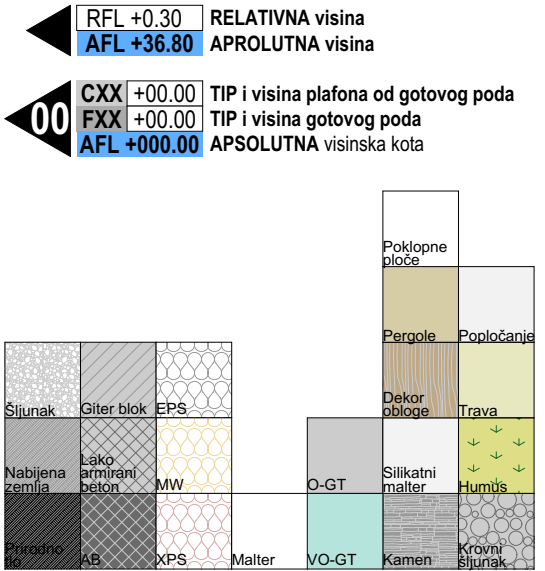


PRIZEMLJE		
#	Prostorija	P (m2)
1.	Ulazni trem	1.96
2.	Ulazni hol sa stepeništem	18.13
3.	Hol sa vešerajem	5.62
4.	Kupatilo	4.07
5.	Tehnička prostorija za boiler	2.87
6.	Dnevni boravak	25.16
7.	Trpezarija	13.72
8.	Kuhinja	12.93
9.	Garaža	19.78
10.	Prostor za klima jedinicu/ostava	3.33
UKUPNO		107.57

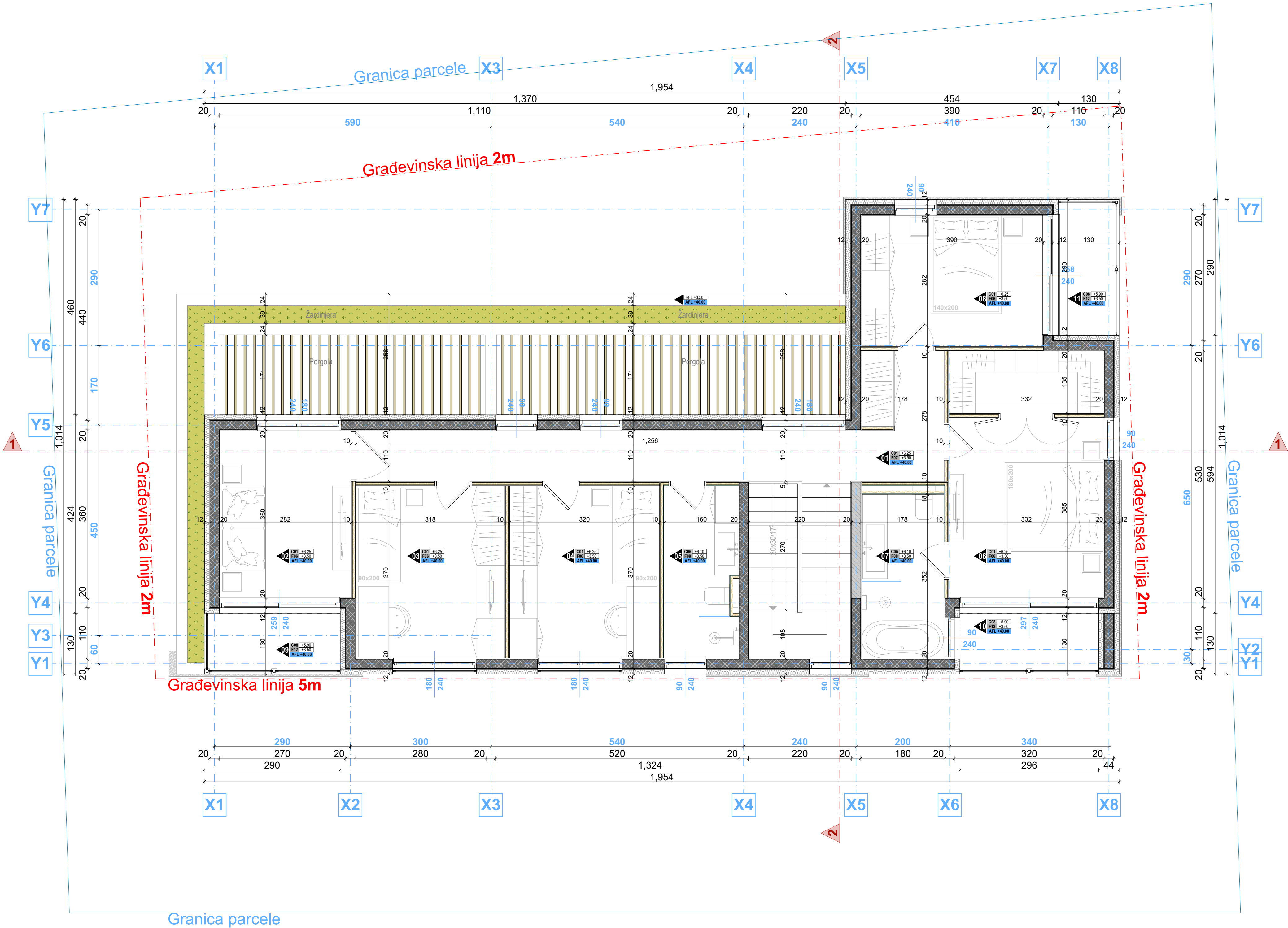
NETO površina etaže	107.57
BRUTO površina etaže	134.02

OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)



PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Novica Marković dipl. ing. arh.	
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Novica Marković dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.	
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	



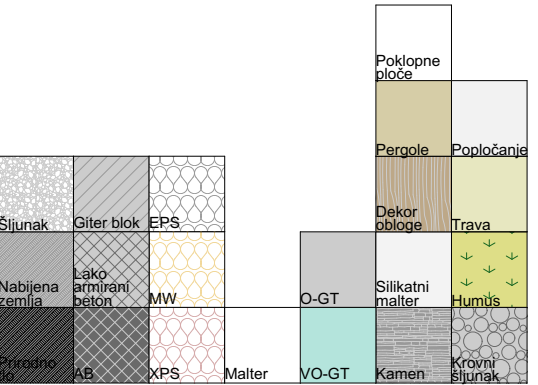
PRVI SPRAT		
#	Prostorija	P (m2)
1.	Hol sa stepeništem	26.65
2.	Soba za igru	9.97
3.	Dječja spavaća soba	11.70
4.	Dječja spavaća soba	11.78
5.	Kupatilo	5.65
6.	Master soba sa garderobom	17.15
7.	Kupatilo	6.16
8.	Gostinjska spavaća soba	10.81
9.	Terasa	4.08
10.	Terasa	4.31
11.	Terasa	4.08
UKUPNO		112.34

NETO površina etaže	112.34
BRUTO površina etaže	135.12

OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

RFL +0.30	RELATIVNA visina
AFL +36.80	APROLUTNA visina
00	TIP i visina plafona od gotovog poda
CXX +00.00	TIP i visina gotovog poda
FXX +00.00	APSOLOTNA visinska kola



PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Vođa projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Vođa projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		PRILOG: OSNOVA PRVOG SPRATA	RAZMJERA: 1:50
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	MP



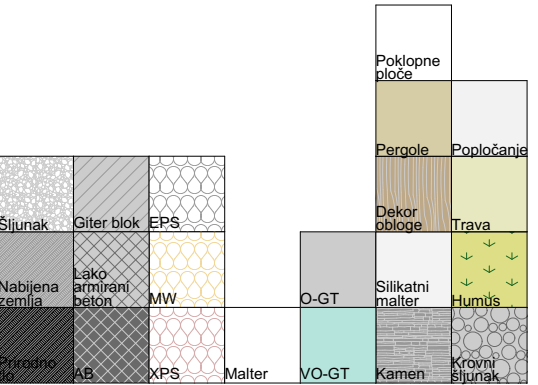
PRVI SPRAT		
#	Prostorija	P (m2)
1.	Hol sa stepeništem	26.65
2.	Soba za igru	9.97
3.	Dječja spavaća soba	11.70
4.	Dječja spavaća soba	11.78
5.	Kupatilo	5.65
6.	Master soba sa garderobom	17.15
7.	Kupatilo	6.16
8.	Gostinjska spavaća soba	10.81
9.	Terasa	4.08
10.	Terasa	4.31
11.	Terasa	4.08
UKUPNO		112.34

NETO površina etaže	112.34
BRUTO površina etaže	135.12

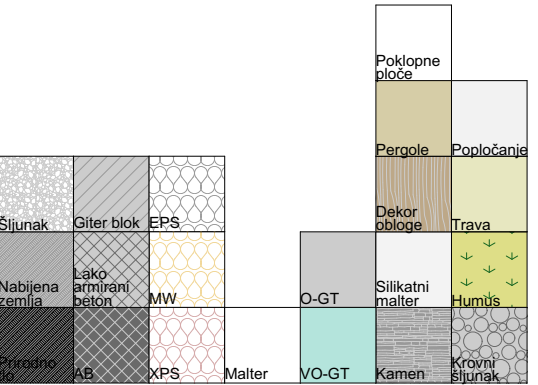
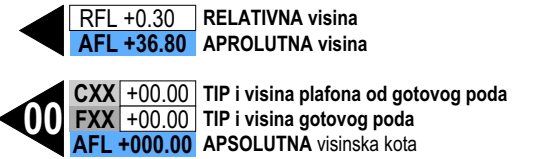
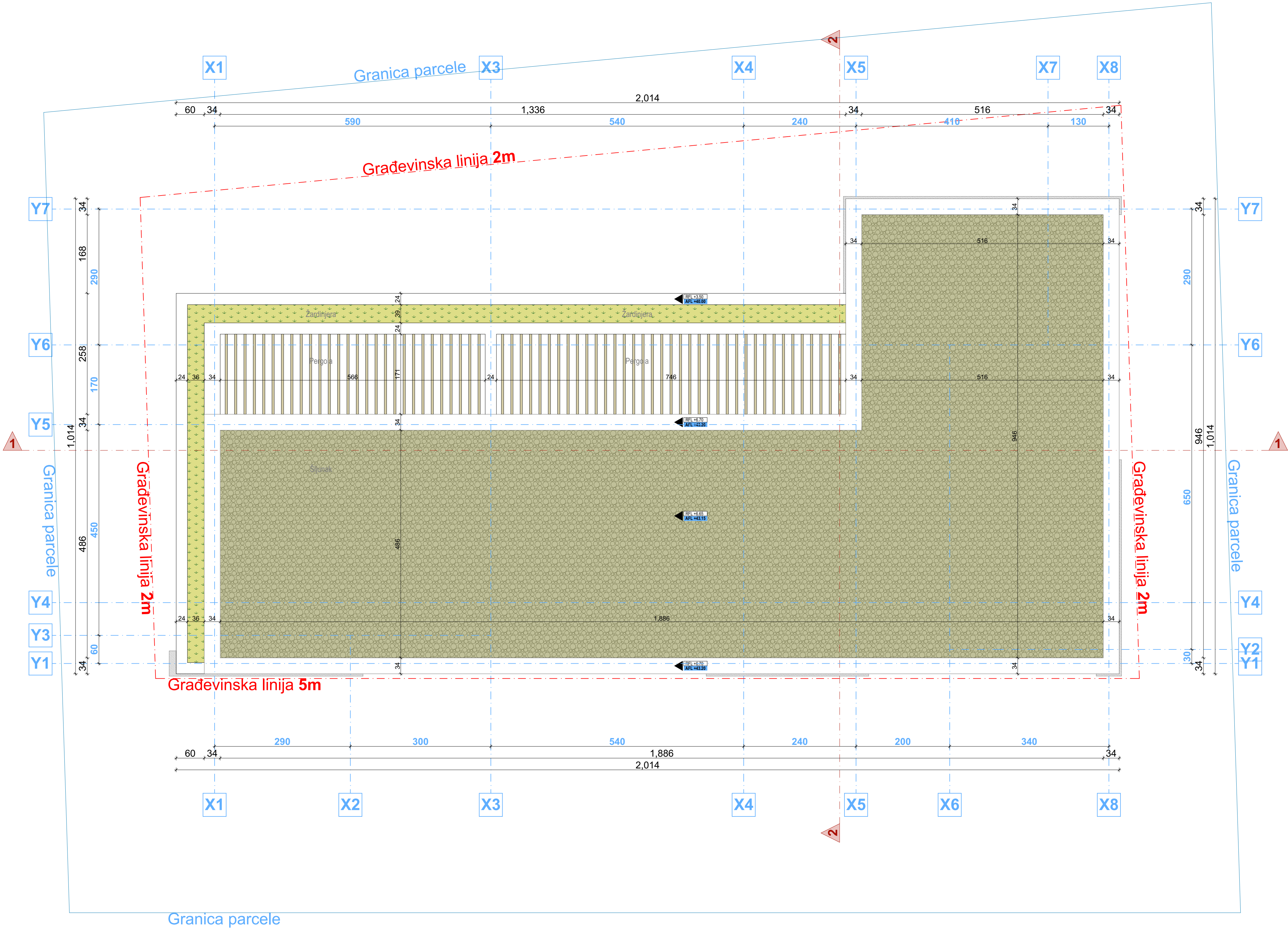
OSTVARENI PARAMETRI		
OZELENJENOST	51%	233.17
ZAUZETOST	0.298	136.53
NETO površina objekta SD	/	295.50
BRUTO površina objekta SD	0.801	365.92

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

RFL +0.30 RELATIVNA visina
AFL +36.80 APROLUTNA visina
CXX +00.00 TIP i visina plafona od gotovog poda
FXX +00.00 TIP i visina gotovog poda
AFL +000.00 APSOLUTNA visinska kola

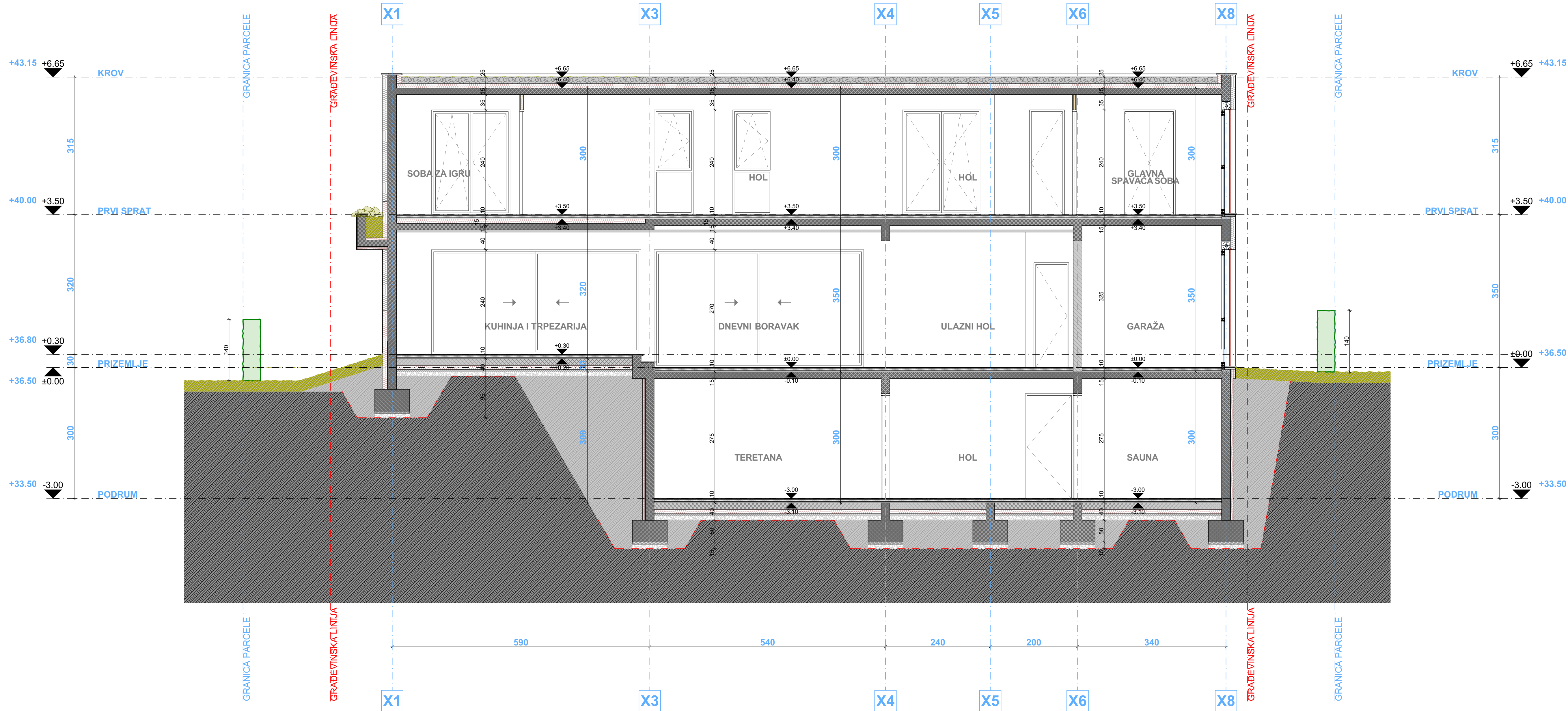


PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 586 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		PRILOG: OSNOVA PRVOG SPRATA OSNOVNA PLOŠTINA	Broj priloga: 11.
DATUM IZRADA I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	

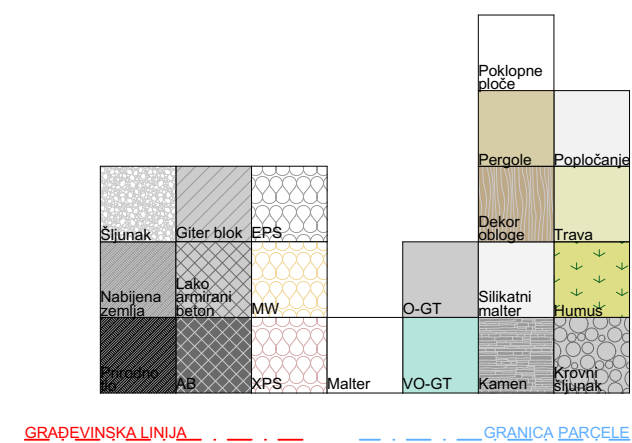


ZADATI PARAMETRI IZ UTLU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Izrada projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Izrada projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		Saradnici: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.	
DATUM IZRADA I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	



ZADATI PARAMETRI IZ UTLU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadana ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)



PROJEKTANT:
ETHOS ARCHITECTS d.o.o.
4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro
tel: +382 68 566 586

INVESTITOR:
MARKO ALBIJANIĆ

Opis objekta:
STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA

Lokacija:
3662/2 KO Podgorica III
UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora

Autor projekta:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

Glavni projektant:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

Odgovorni projektant:
Novica Marković dipl. ing. arh.

Novica Marković

Saradnici:
dr. Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.

Ime projekta:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT
SA UREĐENJEM TERENA

PROJEKAT:
PRESJEK 1-1

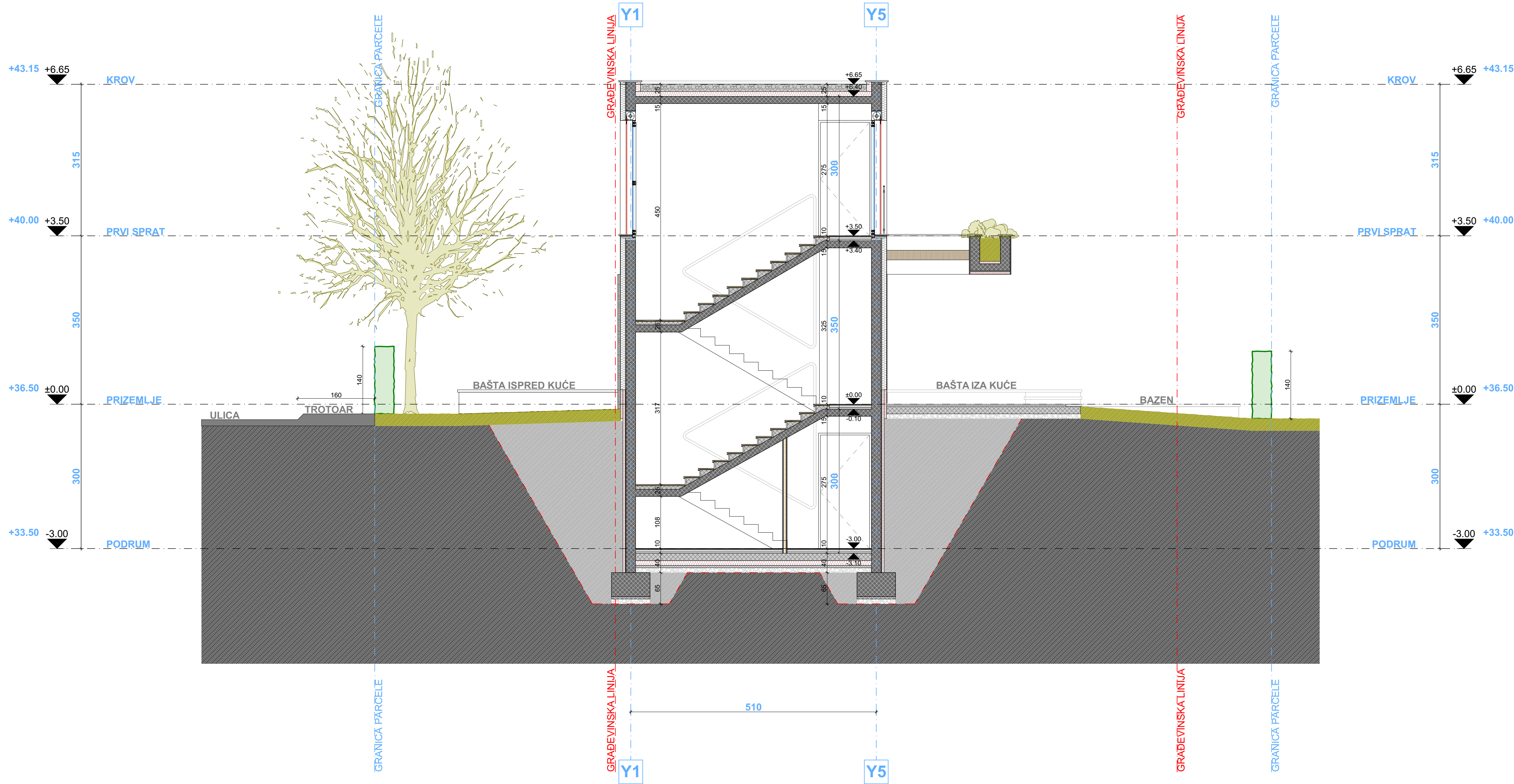
Broj priloga:
13.

Broj strana:
13.

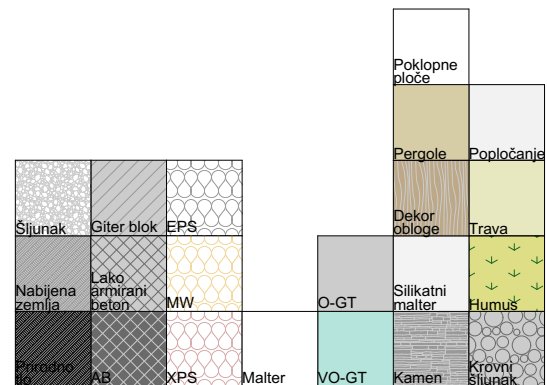
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA
Mart 2028. godine



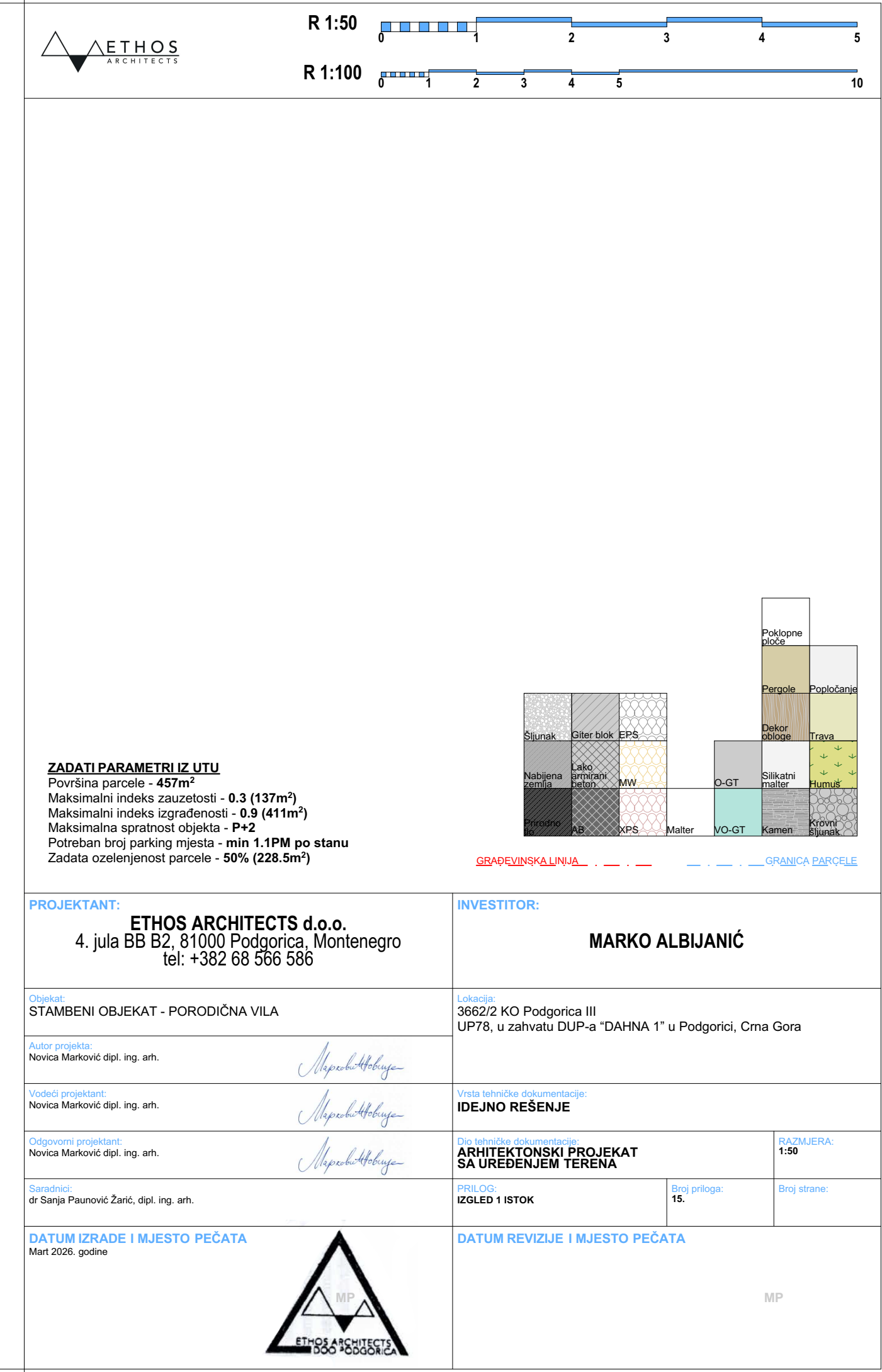
DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA



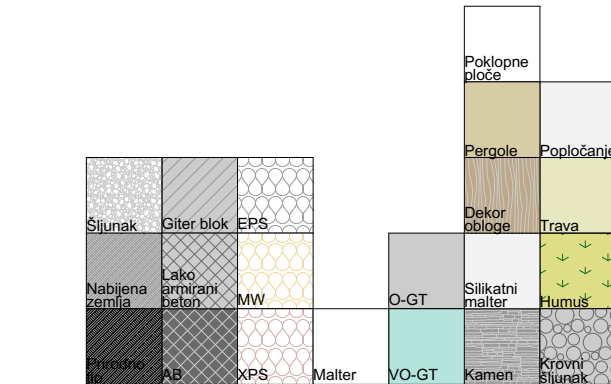
ZADATI PARAMETRI IZ UTLU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)



PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		IDejno rešenje	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Sagradio: dr Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		RAZMAJERA: 1:50	
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2028. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	



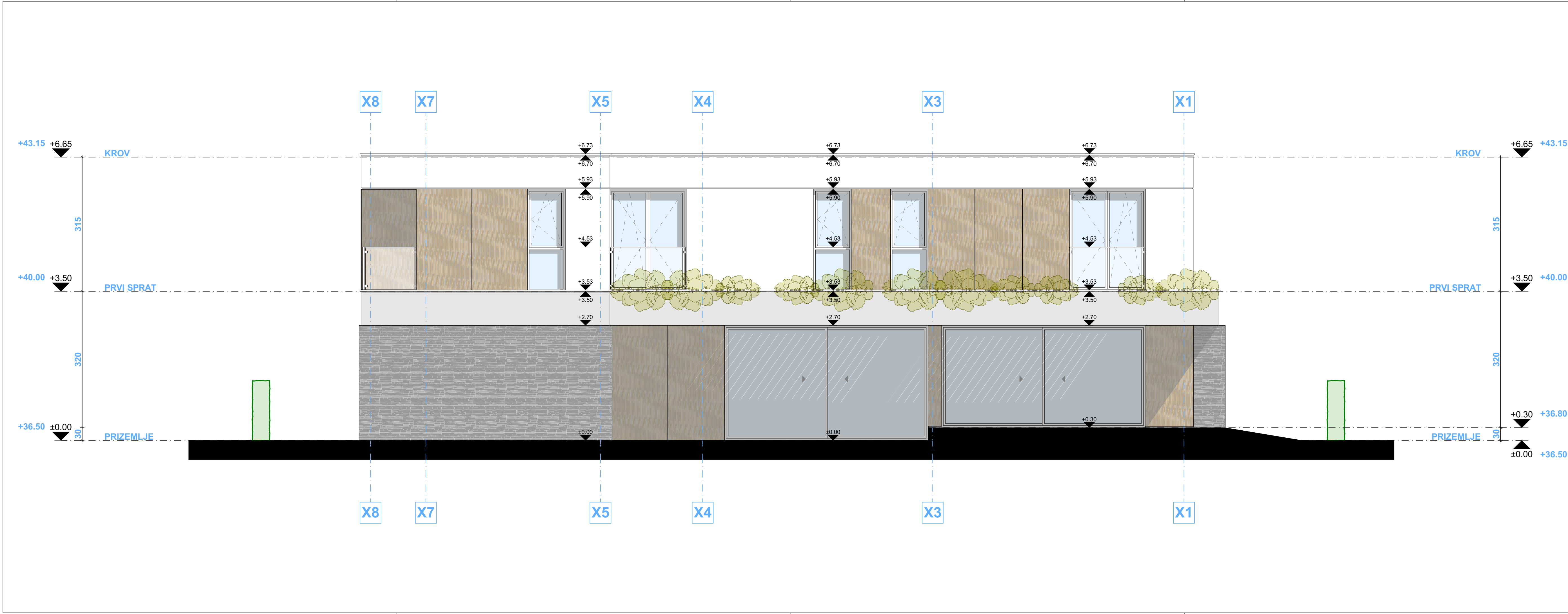
ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)



GRADJEVINSKA LINIJA
GRANICA PARCELE

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Saradnik: dr Sanja Paunović Zarić, dipl. ing. arh.		Dokumentacija za: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Datum izrade i mjesto pečata: Mart 2026. godine		Prilog: IZGLEĐ 1 JUG	Broj strana: 16.
Datum revizije i mjesto pečata: Mart 2026. godine		Revizija: MP	





R 1:50

R 1:100

Stunak

Nabijena zemlja

Stirak

Al

Giler blok

Lako armirani beton

AB

XPS

EPS

MW

Malter

VO-GT

Poklopne ploče

Pergola

Dekor obloge

O-GT

Trava

Humus

Kamen

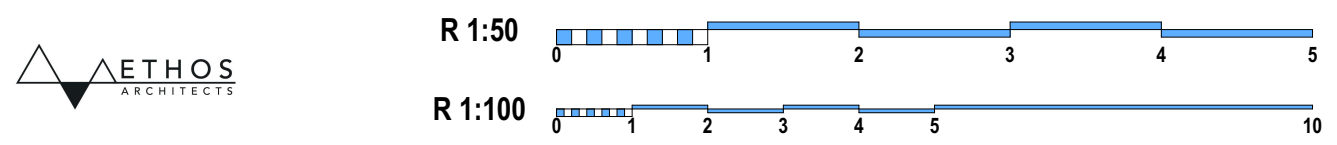
Krovni bitumek

GRAĐEVINSKA LINIJA

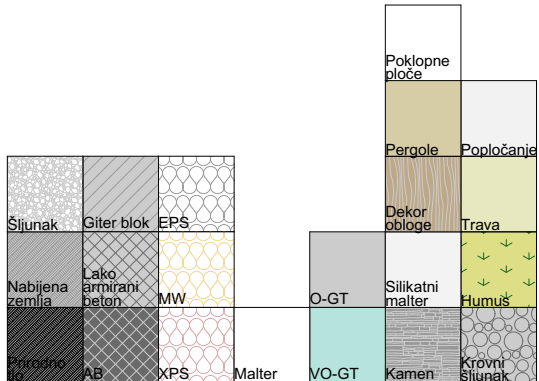
GRANICA PARCELE

ZADATI PARAMETRI IZ UTU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)

PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586	INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA	Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora
Autor projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE
Voditelj projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.	Dokumentacija za: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.	RAZMJERA: 1:50
Saradnik: dr Sanja Paunović Zarić, dipl. ing. arh.	PRILOG: IZGLED 1 ZAPAD
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2026. godine	
DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA	



ZADATI PARAMETRIZ UTLU
Površina parcele - 457m²
Maksimalni indeks zauzetosti - 0.3 (137m²)
Maksimalni indeks izgrađenosti - 0.9 (411m²)
Maksimalna spratnost objekta - P+2
Potreban broj parking mjesta - min 1.1PM po stanu
Zadata ozelenjenost parcele - 50% (228.5m²)



PROJEKTANT: ETHOS ARCHITECTS d.o.o. 4. jula BB B2, 81000 Podgorica, Montenegro tel: +382 68 566 586		INVESTITOR: MARKO ALBIJANIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT - PORODIČNA VILA		Lokacija: 3662/2 KO Podgorica III UP78, u zahvatu DUP-a "DAHNA 1" u Podgorici, Crna Gora	
Autar projekta: Novica Marković dipl. ing. arh.		Idejno rešenje: ARHITEKTONSKI PROJEKAT SA UREĐENJEM TERENA	
Odgovorni projektant: Novica Marković dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Revizija: dr. Sanja Paunović Žarić, dipl. ing. arh.		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA Mart 2028. godine	
DATUM IZRADE I MJESTO PEČATA Mart 2028. godine		DATUM REVIZIJE I MJESTO PEČATA Mart 2028. godine	

