

IDEJNO RJEŠENJE

Stambeni objekat



VIRTUM

OBRAZAC 2

elektronski potpis projektanta Sandra Šuškovčević Digitally signed by Sandra Šuškovčević DN: C=ME, OU=Pravno lice, OID.2.5.4.97=VATME-03738159 + O=VIRTUM DOO Podgorica, SERIALNUMBER=01890 + G=Sandra + SN=Šuškovčević + CN=Sandra Šuškovčević Reason: I am the author of this document Location: Date: 2026.02.17 14:59:51+01'00' Font: PDF Editor Version: 2024.1.0	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	--

INVESTITOR:

„XESTATE“ D.O.O. PODGORICA

OBJEKAT:

Stambeni objekat

LOKACIJA:

Urbanistička parcela UP187, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br. 3648/10, KO Podgorica III

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Idejno rješenje

AUTOR PROJEKTA:

Zorana Zejak , Spec.Sci.arh.

PROJEKTANT:

„Virtum“ d.o.o., Podgorica

ODGOVORNO LICE:

Sandra Šuškovčević

VODEĆI PROJEKTANT:

Zorana Zejak , Spec.Sci.arh.



VIRTUM

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta Zorana Zejak Digitally signed by Zorana Zejak DN: C=ME, O=PostaCG, OU=Fižičko lica, SN=Zejak + SERIALNUMBER= 86630 + O=Zorana + CN=Zorana Zejak Reason: I am the author of this document Location: Date: 2026.02.17 14:53:28+01'00' Foxit PDF Editor Version: 2024.1.0	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	---

INVESTITOR:

„XESTATE“ D.O.O. PODGORICA

OBJEKAT:

Stambeni objekat

LOKACIJA:

**Urbanistička parcela UP187, u zahvatu DUP-
a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br.
3648/10, KO Podgorica III**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Idejno arhitektonsko rješenje

AUTOR PROJEKTA:

Zorana Zejak , Spec.Sci.arh.

PROJEKTANT:

„Virtum“ d.o.o., Podgorica

ODGOVORNO LICE:

Sandra Šušlavčević

VODEĆI PROJEKTANT:

Zorana Zejak , Spec.Sci.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Zorana Zejak , Spec.Sci.arh.



VIRTUM

S A D R Ž A J

IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Naslovna strana sa opštim podacima o objektu
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Ugovor između investitora i projektanta
- Podaci o projektantu (naziv, sjedište, adresa, matični i registarski broj, djelatnost)
- Rješenje o imenovanju projektanta
- Podaci o projektantu za dio tehničke dokumentacije (Obrazac 3)
- Licenca projektanta
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu

2. PROJEKTNII ZADATAK

3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- TEHNIČKI OPIS

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

01. Geodetska podloga
02. Situacija preključena na podlozi sa Geoportala
03. Šira situacija sa osnovom krovne ravni
04. Uža situacija sa osnovom prizemlja
05. Uža situacija sa osnovom krovne ravni
06. Osnova prizemlja
07. Osnova I sprata
08. Osnova II sprata
09. Osnova krovne ravni
10. Presjeci
11. Izgledi – Sjeverozapadna fasada
12. Izgledi – Jugozapadna fasada
13. Izgledi – Sjeveroistočna fasada
14. Izgledi – Jugoistočna fasada
15. 3D prikazi
16. 3D prikazi

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen dana 15.01.2026. godine između:

INVESTITOR: „XESTATE“ D.O.O. Podgorica, Ul. Baku br. 140, PIB: 03754693, koga zastupa izvršni direktor Amela Ivanović (u daljem tekstu **„Investitor“**), sa jedne strane i

PROJEKTANT: „VIRTUM“ D.O.O. Podgorica, Ul. II Crnogorskog bataljona 2/L, PIB: 03738159, koga zastupa izvršni direktor Sandra Šušakvević (u daljem tekstu **„Projektant“**) sa druge strane.

Predmet Ugovora:

Izrada **IDEJNOG RJEŠENJA** za potrebe pribavljanja saglasnosti gradskog arhitekta za **tri stambena objekta** planirana na katastarskim parcelama broj 3648/10, 3648/6 i 3648/31, KO Podgorica III, odnosno na urbanističkim parcelama broj UP 187, UP 188 i UP 189, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici.

Član 1. Projektant se obavezuje da će Idejno rješenje biti obrađeno u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima, Projektnom zadatku Investitora, kao i važećem Zakonu o izgradnji objekata i Zakonu o planiranju prostora ("Sl.list CG" br. 19/2025), kao i važećem Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije.

Član 2. Projektant se obavezuje da Investitoru isporuči predmetno Idejno rješenje u roku i sadržaju prema Ponudi za izradu projektno-tehničke dokumentacije, usvojenoj od strane Investitora.

Član 3. Projektant se obavezuje da će, nakon provjere ispravnosti i tačnosti Idejnog rješenja od strane predstavnika koga odredi Investitor, postupiti po svim opravdanim primjedbama u dogovorenom roku, nakon čega će obje strane potpisati akt o primopredaji Idejnog rješenja.

Član 4. Pravo korištenja nad Idejnim rješenjem pripada Investitoru od momenta potpisivanja akta o primopredaji dokumentacije i izmirivanju međusobnih obaveza proisteklih iz ovog Ugovora.

Član 5. Investitor će za izvršene ugovorene obaveze isplatiti Projektantu vrijednost Idejnog rješenja prema prihvaćenoj Ponudi.

Član 6. U skladu sa prihvaćenom Ponudom Projektanta, rok izrade Idejnog rješenja iznosi 60 dana računato od dana uplate avansa.



VIRTUM

Član 7. Autorsko pravo na idejno rješenje po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor ga može koristiti prema uslovima iz Zakona o izgradnji objekata i Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG" br. 19/2025).

Član 8. Sva sporna pitanja rješavaće se međusobnim dogovorom Investitora i Projektanta, ili preko Arbitražne komisije. Ukoliko se eventualni spor ne može na ovaj način riješiti, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 9. Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

INVESTITOR
"XESTATE" D.O.O. Podgorica

Izvršni direktor
Amela Ivanović


PROJEKTANT
"VIRTUM" d.o.o. Podgorica

Izvršni direktor
Sandra Šušakčević


PODACI O PROJEKTANTU

VIRTUM D.O.O.
II crnogorskog bataljona 2/L
Podgorica, Crna Gora
tel: +382 069 330 115

email: office@virtum.me
PIB: 03738159
PDV: 30/31-28683-1
ŽR: 530-536746-72 NLB Banka



**IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH
SUBJEKATA PORESKE UPRAVE**

Registarski broj 5 - 1296944 / 001
PIB/Carinski broj: 03738159

Datum registracije: 04.03.2025.

"VIRTUM" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: VIRTUM DOO
Telefon: +38269330115
eMail: ssuskavcevic0@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 26.02.2025.
Datum donošenja Statuta: 26.02.2025.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL II CRNOGORSKOG BATALJONA 2/L PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: UL II CRNOGORSKOG BATALJONA 2/L PODGORICA
Adresa sjedišta: UL II CRNOGORSKOG BATALJONA 2/L PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SANDRA ŠUŠKAVČEVIĆ 2701991217970 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: II CRNOGORSKOG BATALJONA BB PODGORICA CRNA
GORA



VIRTUM

LICA U DRUŠTVU:

SANDRA ŠUŠKAVČEVIĆ 2701991217970 CRNA GORA

Adresa: II CRNOGORSKOG BATALJONA BB PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 16.09.2025 godine u 11:05h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

S. Kasalica

RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE

o imenovanju vodećeg projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT: Tri stambena objekta
LOKACIJA: Urbanističke parcele UP187, UP188 i UP189, u zahvatu
DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parcelama br.
3648/10, 3648/6 i 3648/31, KO Podgorica III

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

INVESTITOR: „XESTATE“ D.O.O. PODGORICA

VODEĆI PROJEKTANT: **Zorana Zejak, Spec.Sci.arh.**

Imenovani ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 77 i člana 78. Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

Podgorica, januar, 2026.g.




VIRTUM D.O.O.

Izvršni direktor: Sandra Šušakčević

PODACI O PROJEKTANTU (OBRAZAC 3)

VIRTUM D.O.O.
II crnogorskog bataljona 2/L
Podgorica, Crna Gora
tel: +382 069 330 115

email: office@virtum.me
PIB: 03738159
PDV: 30/31-28683-1
ŽR: 530-536746-72 NLB Banka

OBRAZAC 3

PODACI O PROJEKTANTIMA		
NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT ¹	VODEĆI PROJEKTANT ²
Stambeni objekat	“VIRTUM” d.o.o. Podgorica Licenca broj: UPI 09-332/25-3061/2	Zorana Zejak, Spec.Sci.arh. Licenca: UPI 09-332/25-2281/2 od 29.08.2025.god.
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT ³	PROJEKTANT ⁴	ODGOVORNI PROJEKTANT ⁵
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	“VIRTUM” d.o.o. Podgorica Licenca broj: UPI 09-332/25-3061/2	Zorana Zejak, Spec.Sci.arh. Licenca: UPI 09-332/25-2281/2 od 29.08.2025.god.

¹ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, broj licence, adresa, telefon, e-mail

² Ime i prezime vodećeg projektanta

³ Dio tehničke dokumentacije (arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat,.....)

⁴ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije, broj licence, adresa, telefon, e-mail

⁵ Ime i prezime odgovornog projektanta dijela tehničke dokumentacije

LICENCA PROJEKTANTA



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3061/2
Podgorica, 15.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „VIRTUM“ PODGORICA, broj UPI 09-332/25-3061/1 od 22.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu „VIRTUM“ D.O.O. PODGORICA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje broj UPI 09-332/25-418/2 od 04.04.2025.godine.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3061/1 od 22.07.2025.godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo „VIRTUM“ DOO PODGORICA, pretežna djelatnost -7112-Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj UPI 09-332/25-1098/2 od 03.07.2025.godine, kojim je Andrijani Pejović, stepen specijaliste (Spec.Sci) građevinarstva, smjer-konstruktivni, sa prebivalištem u Nikšiću, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;

- 2) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj UPI 09-332/25-1085/2 od 03.07.2025. godine, kojim je Dejan Roganović, stepen magistar u oblasti arhitekture i dizajna, sa prebivalištem u Cetinju, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 3) Ugovor o radu sa Andrijanom Pejović, broj 03/2025 od 01.04.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
- 4) Ugovor o radu sa Dejanom Roganović, broj 02/2025 od 01.04.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
- 5) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5 - 1296944/001.

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:

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

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

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

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



LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA I ČLANSTVO U KOMORI ARHITEKATA I PLANERA



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 09-332/25-2281/2

Podgorica, 29. 08. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Zorane Zejak, broj UPI 09-332/25-2281/1 od 30.06.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitekta, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.19/25, 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, ("Službeni list Crne Gore", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 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", br. 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, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Zorani Zejak, dipl. inž. arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitektura, 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 09-332/25-2281/1 od 30.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Zorana Zejak, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi:

- rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 072/7-80/2 od 24.02.2020. godine, kojim se Zorani Zejak, dipl. inženjeru arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitektura, iz Mojkovca, izdaje Licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta;
- potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-153 od 12.01.2025. godine;
- fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u Rješenje zavedeno pod brojem UPI 072/7-80/2 od 24.02.2020. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**
Petar Vučinić



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

ZEJAK ZORANA

IME I PREZIME

Berane

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
19.11.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 21.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

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

Dokument generisan: 21.01.2026. u 10:50 | ID: 639VIOpe9KRpbDq

DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA



Broj polise:

6-51637

Zamjena polise:
Vrsta osiguranja:
Šifra osiguranja:
Poslovna jedinica:
Saradnički broj:
Mjesto:
Datum:

Odg. izvođača radova
1301
Direkcija
422091
Podgorica
15.04.2025

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: VIRTUM DOO, 81000 Podgorica, II Crnogorskog bataljona 2/L
PIB:03738159

Osiguranik: VIRTUM DOO, 81000 Podgorica, II Crnogorskog bataljona 2/L
PIB:03738159

Početak osiguranja: 15.4.2025 Prestanak osiguranja: 15.4.2026 Dospijeće: 15.04
Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 393,23

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom. od 10.08.2009. godine. Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova				
1	Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokrivenje za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	734,33	0,00	110,15
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	624,18	0,00	62,42
1.4	Korisnički popust	561,76	0,00	168,53
Ukupno:				393,23
PREMIJA OSIGURANJA				393,23
Porez:				35,39
UKUPNO ZA UPLATU:				428,62

NAPOMENA:

-Franšiza (učesće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.
-Teritorijalno pokrivenje: Crna Gora.
-Osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
-Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.



Broj polise: 6-51637
Zamjena polise:
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 422091
Mjesto: Podgorica
Datum: 15.04.2025

Ugovarač osiguranja: VIRTUM DOO, 81000 Podgorica, II Crnogorskog bataljona 2/L
PIB:03738159

Osiguranik: VIRTUM DOO, 81000 Podgorica, II Crnogorskog bataljona 2/L
PIB:03738159

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Broj zaposlenih lica: 3/ Broj licenciranih inženjera: 2
- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).
- Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 428,62 € obračunata za period od 15.04.2025 do 15.04.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi.
Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasnost sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail: ssusukavcevic@gmail.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Ustavom osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.
Početkom osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og dana datuma naznačenog na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og dana dana uplate premijskog obroka definisanog oblatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og dana dana naznačenog kao dostižene premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatra se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa stekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, osimom da nije pruženo osiguravajuće pokrice.
Polisa je punovažna sa skleranim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.
Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.


Za Osiguravača





URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

UP 187

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/25- 872
Podgorica, 26.05.2025. godine

DUP „Dahna 1“
Urbanistička parcela UP 187

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorica, na osnovu člana 143 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG" br.19/25 od 04.03.2025.godiine), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), po zahtjevu Xenergy d.o.o. iz Podgorice, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije
za izgradnju objekta stanovanja male gustine

URBANISTIČKA PARCELA:

Detaljni urbanistički plan: **Detaljni urbanistički plan "Dahna 1"** usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02-030/17-958 od 28.07.2017. godine.

Urbanistička parcela: **UP 187**

Detaljni urbanistički plan "Dahna 1" je evidentiran u elektronskoj bazi važećih planskih dokumenata, koje vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

POSTOJEĆE STANJE:

Urbanistička parcela UP 187, definisana na grafičkim prilogima plana, je neizgrađena i planirana je izgradnja objekta stanovanja male gustine. Prema listu nepokretnosti 6657-prepis KO:Podgorica III, katastarska parcela broj 3648/ je u svojini NOVI VOLVOX Podgorica, je neizgrađena, površine 432m2, bez tereta i ograničenja.

List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela **UP 187** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija“ i površine su 433 m2 prema analitičkim podacima plana.

Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu "Koordinate tjemena građevinskih linija".

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

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.

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

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

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.

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.

- Maksimalni 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.

POSTOJEĆE STANJE

Br. urbanističke parcele	Površina UP (m ²)	Postojeći objekat br.	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²)	Glavni objekat POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²)	Pomoćni objekat POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP POVRŠINA (m ²)	Glavni objekat BRP POVRŠINA (m ²)	Pomoćni objekat BGP POVRŠINA (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	POSTOJEĆA SPRATNOST
UP 187	433										

PLAN

Max površina pod objektom (m ²)	Max BGP (m ²)	Max indeks zauz	Max indeks izgrađ	Max spratnost	NAMJENA
130	389	0,30	0,90	P+2	SMG

OBLIKOVANJE 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.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

Osnovna pravila za uređenje okućnice:

Pristup do ulaza u kuću je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

Prostor za boravak smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.

Prostor za odmor obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

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.

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektna dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvođivanja površinskih voda prema ulici.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Planom se ne predviđaju veliki, globalni radovi i striktna etapnost realizacije, ali kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima (Sl. list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geomehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$ ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

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 Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl.list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj

49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionalnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog, regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima (Sl.list RCG br.42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Uslovi za racionalno korišćenje energije Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Sl.list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl.list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja. Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl.list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-2020.g.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

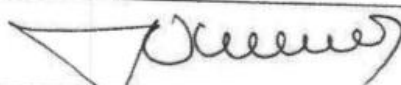
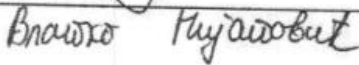
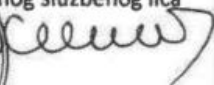
11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa zakonom o izgradnji objekata (Sl.list CG br.19/25 od 04.03.2025.god) za definisane namjene pomoćnih objekata iz člana 74 ne izdaje se građevinska dozvola. Bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-Urbanističko-građevinskoj inspekciji

-a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar	
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P.	 
PRILOZI	
-Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-095/25- od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 8314-prepis KO:Podgorica III i kopija plana Uplatnica za naknadu od 50€ od 24.04.2025.god.



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

17600000089



101-919-25383/2025

Broj: 101-919-25383/2025

Datum: 13.05.2025

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 SEKRET ZA PLANIRANJE 101-917/-2024, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6657 - 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
3648	10		36		ZABJELO	Livada 4. klase KUPOVINA		432 2.03
								432 2.03

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002766515	NOVI VOLVOX UL. VOJISLAVIJEVIĆA 81 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).



1 / 2

Datum i vrijeme: 13.05.2025. 12:30:33

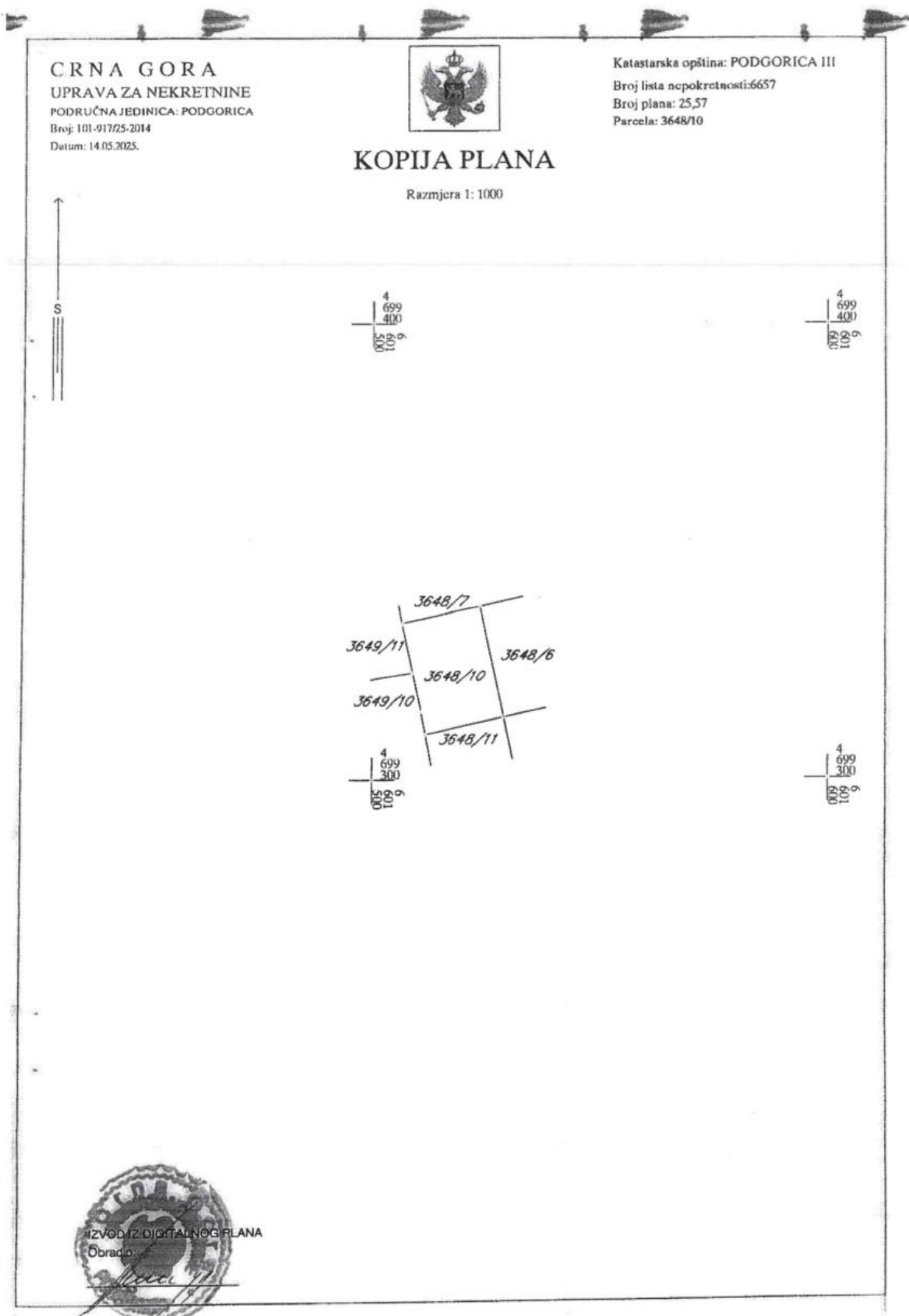


VIRTUM

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3648/10		101-2-919-5218/1-2025	10.04.2025 13:12	XENERGY DOO	ZA PROMJENU NAZIVA NOSIOCA PRAVA KO PG 3 LN 6450 6454 6569 6657 8645 8379 8314 KO PG 1 LN 1092 KO D

Datum i vrijeme: 13.05.2025. 12:30:33

2 / 2



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

Broj: 08-332/25-872
Podgorica, 30.05.2025.godine



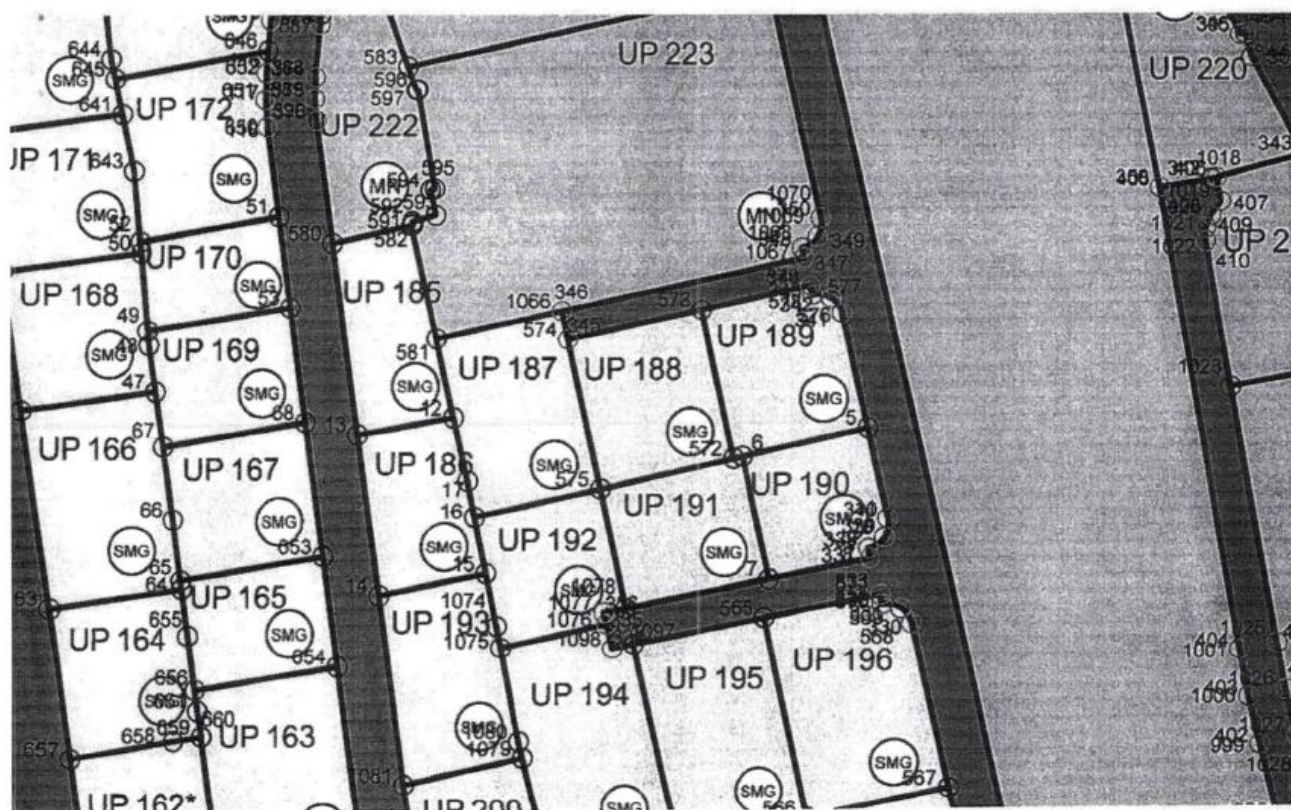
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 187

02

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

Broj: 08-332/25-872
 Podgorica, 30.05.2025.godine



površine za stanovanje male gustine

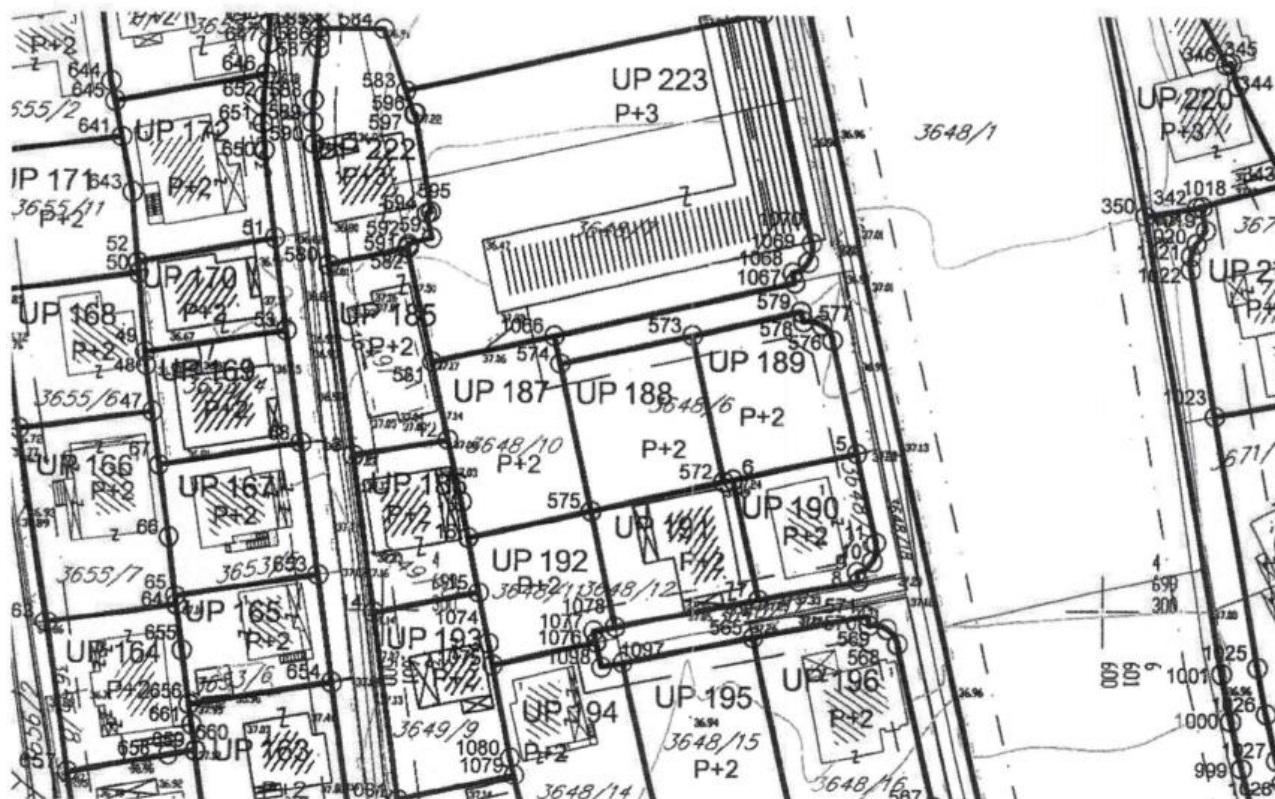
GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 187

04

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

Broj: 08-332/25-872
Podgorica, 30.05.2025.godine



UP187 P:432.50	575	6601528.96	4699313.86
	574	6601524.567	4699334.131
	1066	6601523.72	4699338.04
	581	6601508.61	4699334.32
	12	6601508.97	4699323.59
	17	6601510.85	4699315.03
	16	6601511.82	4699310.14

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 187

05

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

Broj: 08-332/25-872
Podgorica, 30.05.2025.godine



Koordinate građevinskih linija:

Koordinate regulacionih linija:

59	6601520.788	4699337.403	345	6601524.568	4699334.131
60	6601522.203	4699330.589	346	6601523.72	4699338.04

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

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 187

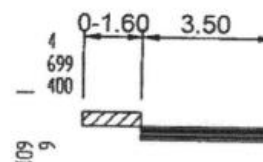
06

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

Broj: 08-332/25-872
Podgorica, 30.05.2025.godine



presjek 10-10



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 187

07

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

Broj: 08-332/25-872
Podgorica, 30.05.2025.godine



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

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 187

08

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

Broj: 08-332/25-872
 Podgorica, 30.05.2025.godine



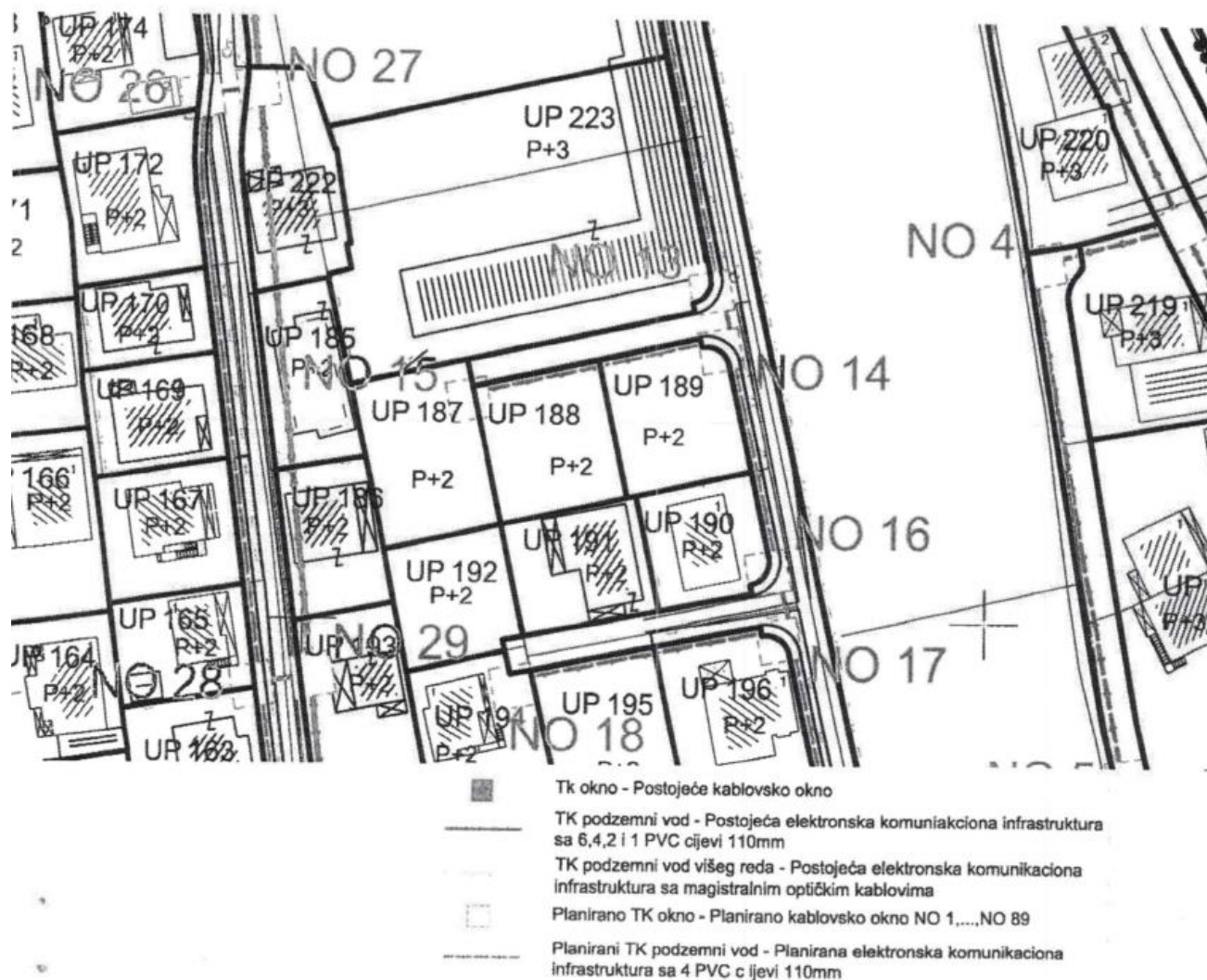
GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 187

09

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

Broj: 08-332/25-872
Podgorica, 30.05.2025.godine



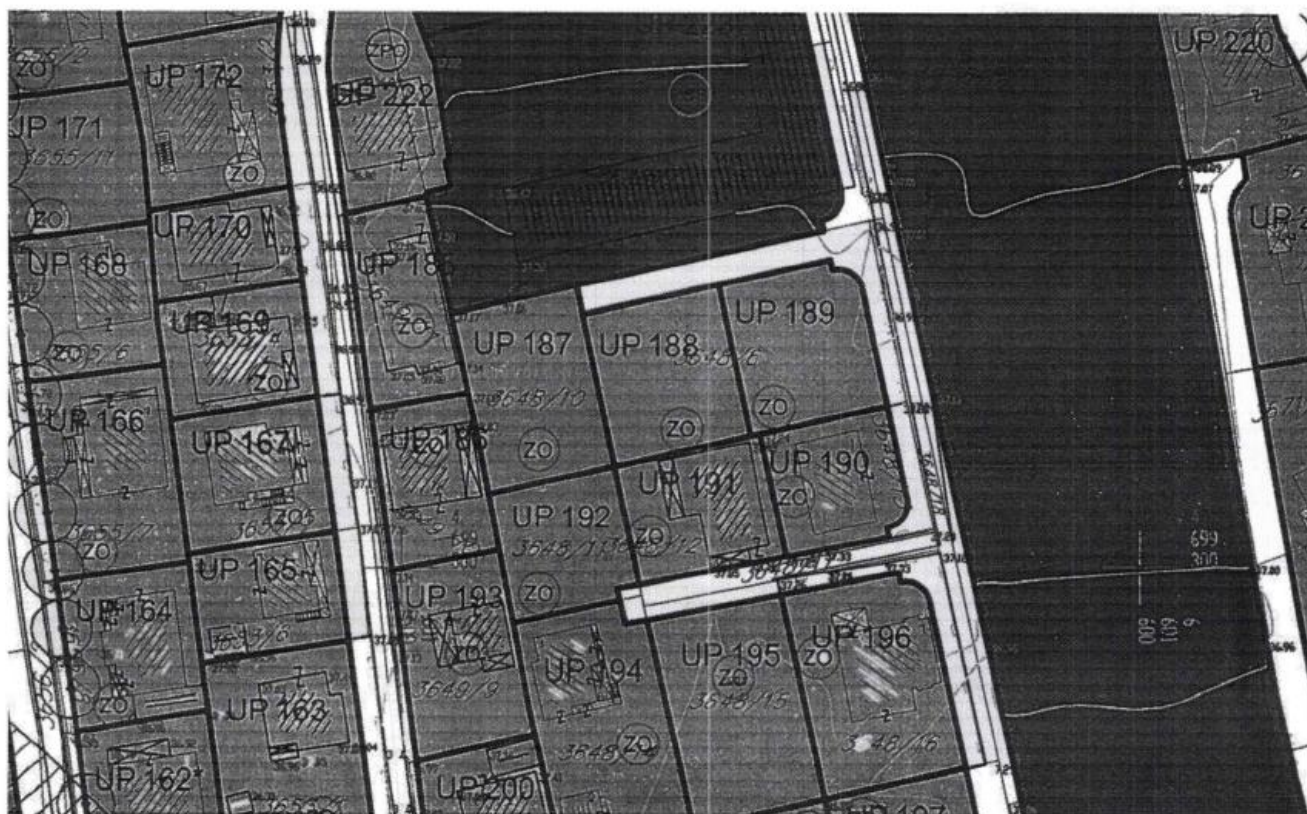
GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 187

10

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

Broj: 08-332/25-872
 Podgorica, 30.05.2025.godine



Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 187

11

ELABORAT PARCELACIJE PO PLANSKOM DOKUMENTU



Ilije Plamenca zgrada ING INVEST, Zabjelo Podgorica
www.geo-metar.me
e-mail: info@geo-metar.me
Mob.+382(0)67-481-118

Broj predmeta: 3-247/25
Datum: 20.11.2025. god.

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Mjesto: PJ Podgorica

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-U ZA UP187, UP188, UP189, UP223 I UP 224 U ZAHVATU DUP-A „ DAHNA 1 “

Stranka: „XEnergy“ d.o.o. Podgorica

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10, 3648/30, 3649/15 i 3649/16
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 8314, 6454, 8645, 6657, 8379 i 8137
KATASTARSKA OPŠTINA: Podgorica III
OPŠTINA: Podgorica

„GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica

Duško Bošković, ovlašteno lice

Broj predmeta: 19462/15
Spisk prijava broj: 105/25
Pregledao / la: _____
Ovjerio / la: _____
Datum ovjere: 22.11.25
KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



ELABORAT JE TEHNIČKI ISPRAVAN!



Ilije Plamenca zgrada ING INVEST, Zabjelo Podgorica
www.geo-metar.me
e-mail: info@geo-metar.me
Mob.+382(0)67-481-118

Broj predmeta: 3-247/25
Datum: 20.11.2025. god.

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Mjesto: PJ Podgorica

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima list
nepokretnosti broj 8314, 6454, 8645, 6657, 8379 i 8137, katastarska
parcela broj 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10, 3648/30, 3649/15 i
3649/16, po zahtjevu „XEnergy“ d.o.o. Podgorica

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

- ☐ Licenca broj: 01-012/25-3449/5 od 09.05.2025. god. oblast izvođenje geodetskih radova na održavanju (
državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova)

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Petar Crvenica geod. teh. ovlašćeno lice geodetske struke

Koje posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:

- ☐ Ovlašćenje broj 02-7255/1-17 od 13.02.2018. god. oblast izvođenje geodetskih radova na održavanju (državni
premjer, katastar nepokretnosti i vodova)



„GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica

Duško Bošković, ovlašćeno lice





VIRTUM

Sadržaj:

Redni broj	Elaborat geodetskih radova parcelacije po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a „ Dahna 1 “
1	Naslovna strana geodetskog elaborata
2	Sadržaj
3	Izjava odgovornog lica za izvođenje geodetskih radova
4	Uvjerjenje o etaloniranju broj za GS08 plus 051/24/01 od 02.10.2024. god., izdato od VEKOM GEO DSD PJ Podgorica Uvjerjenje o etaloniranju broj za TS07 5“ 063/23/01 od 08.12.2023. god., izdato od VEKOM GEO DSD PJ Podgorica.
5	Skica sa detaljnim tačkama i koordinatama preuzeta od Uprave za nekretnine PJ Podgorica broj: 101-917/25-6775 od 20.11.2025. god.
6	Izvod iz planskog dokumenta preuzet od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj: 08-332/25-2163 od 10.11.2025. god.
7	Izjava o prihvatanju posla/ovlašćenje vlasnika nepokretnosti
8	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke da su geodetski radovi izvedeni u skladu sa zakonom
9	Zapisnik o izvršenom uviđaju lica mjesta
10	Skica održavanja katastra nepokretnosti (Manual)
11	Spisak prijava o promjenama na nepokretnost „ A i B “ list



VIRTUM

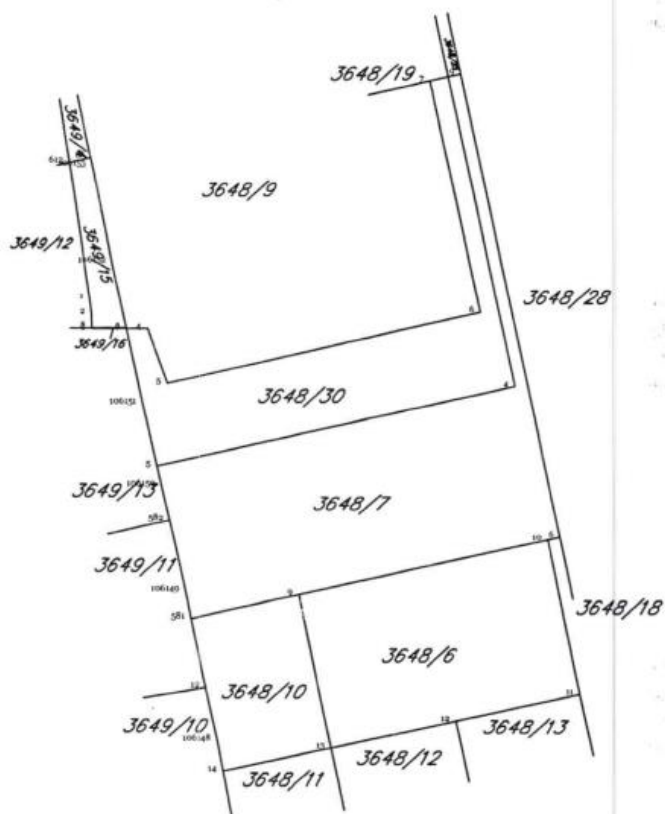
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-6775
Datum: 20.11.2025.



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 8314,6657,8645,8379,8137
Broj plana: 25,57
Parcele: 3648/6, 3648/7, 3648/10, 3648/30, 3649/15



*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: PODGORICA

KO: PODGORICA III, R 1:1000

Po zahjevu broj: 101-917/25-6775, od: 20.11.2025. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 20.11.2025 08:27

		6601547.33	4699419.53	0.00	
1		6601490.26	4699385.02	0.00	Odrzavanje
1		6601496.08	4699380.32	0.00	Odrzavanje
2		6601490.54	4699382.59	0.00	Odrzavanje
3		6601490.64	4699380.15	0.00	Odrzavanje
4		6601557.94	4699370.92	0.00	
4		6601499.48	4699380.15	0.00	Odrzavanje
5		6601502.61	4699371.58	0.00	Odrzavanje
5		6601501.04	4699358.57	0.00	
6		6601565.17	4699347.04	0.00	1a
6		6601552.42	4699382.59	0.00	Odrzavanje
7		6601544.40	4699418.89	0.00	Odrzavanje
8		6601490.64	4699380.25	0.00	Odrzavanje
9		6601496.12	4699380.15	0.00	Odrzavanje
9		6601523.72	4699338.04	0.00	
9		6601549.33	4699419.96	0.00	
10		6601563.22	4699346.62	0.00	
11		6601568.46	4699322.44	0.00	
12		6601548.71	4699318.15	0.00	
12		6601508.97	4699323.59	0.00	Odrzavanje
13		6601528.96	4699313.86	0.00	Odrzavanje
14		6601511.82	4699310.14	0.00	1a
581		6601506.61	4699334.32	0.00	Odrzavanje
582		6601503.07	4699349.87	0.00	Odrzavanje
612		6601487.00	4699406.42	0.00	Odrzavanje
106148		6601510.85	4699315.03	0.00	
106149		6601505.66	4699338.62	0.00	
106150		6601501.78	4699355.47	0.00	
106151		6601498.72	4699368.32	0.00	
106152		6601493.78	4699390.74	0.00	
106153		6601490.66	4699405.92	0.00	
8"		6601490.39	4699407.16	0.00	

Parcela: 3648/7 (P=1594)

Frontovi:

od do dužina(m)

5-4 58.22

9-6 74.62

6-10 1.99

10-9 40.42

9-581 17.51

581-106149 4.40



VIRTUM

106149-582 11.54
582-106150 5.75
106150-5 3.19

Parcela: 3648/6 (P=1000)

Frontovi:

od do dužina(m)

9-10 40.42

10-11 24.74

11-12 20.21

12-13 20.21

13-9 24.74

Parcela: 3648/10 (P=432)

Frontovi:

od do dužina(m)

581-9 17.51

9-13 24.74

13-14 17.54

14-106148 4.99

106148-12 8.76

12-581 10.99

Parcela: 3648/30 (P=874)

Frontovi:

od do dužina(m)

5-6 51.01

6-7 37.18

4-5 58.22

5-106151 10.02

106151-9 12.11

9-4 3.36

4-5 9.12

Parcela: 3649/16 (P=1)

Frontovi:

od do dužina(m)

8-1 5.44

1-9 0.17

9-3 5.48

3-8 0.10

Parcela: 3649/15 (P=114)

Frontovi:

od do dužina(m)

106153-106152 15.50

106152-1 10.67

1-8 5.44

8-2 2.34

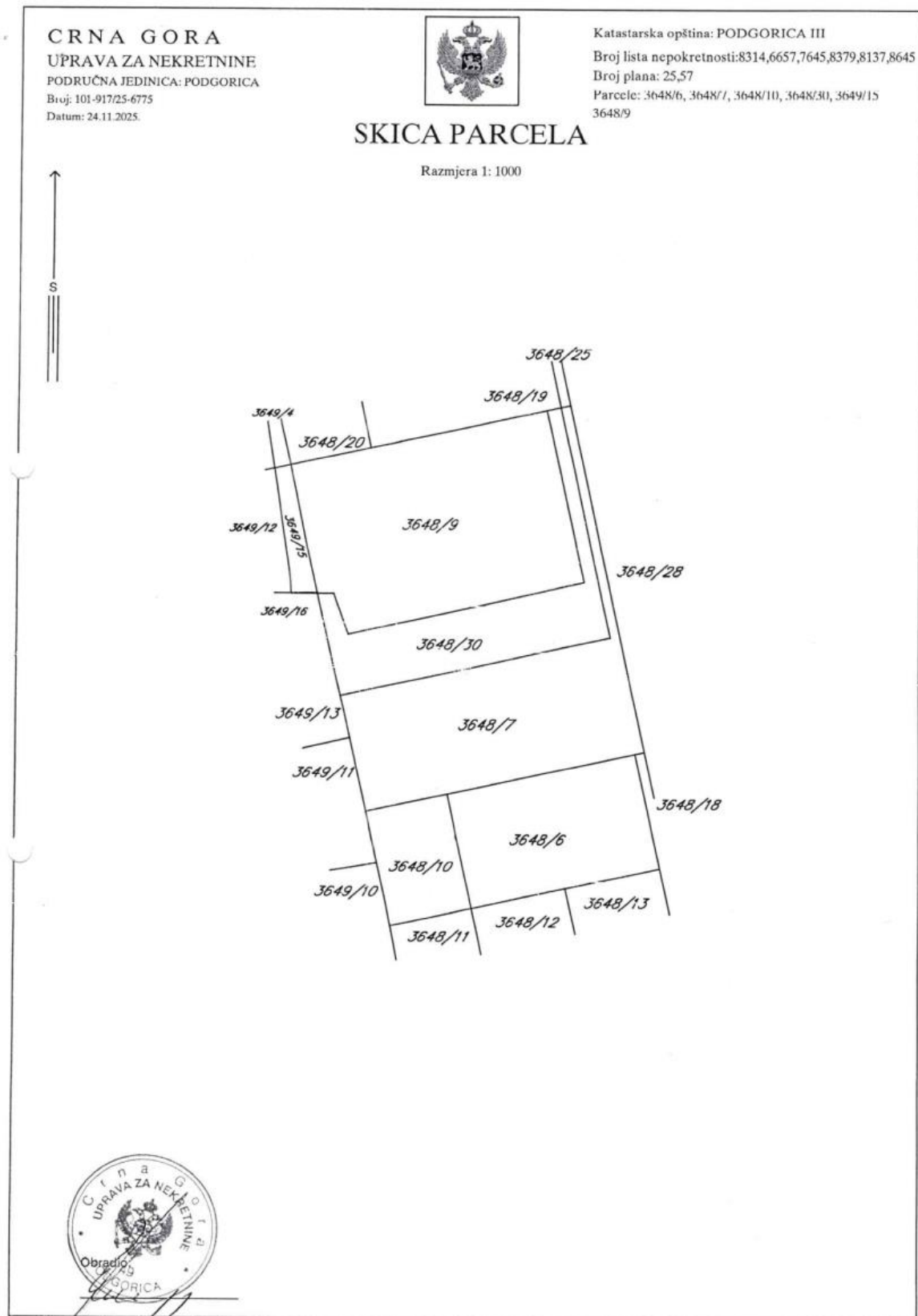


VIRTUM

2-1 2.45
1-612 21.65
612-8" 3.47
8"-106153 1.27



Obradio:



*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
KO: PODGORICA III, R 1:1000

Po zahjevu broj: 101-917/25-6775, od: 24.11.2025. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana

Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 24.11.2025 12:24

	6601547.33	4699419.53	0.00	
1	6601496.08	4699380.32	0.00	Odrzavanje
1	6601490.26	4699385.02	0.00	Odrzavanje
2	6601490.54	4699382.59	0.00	Odrzavanje
4	6601557.94	4699370.92	0.00	
4	6601499.48	4699380.15	0.00	Odrzavanje
5	6601501.04	4699358.57	0.00	
5	6601502.61	4699371.58	0.00	Odrzavanje
6	6601565.17	4699347.04	0.00	
6	6601552.42	4699382.59	0.00	Odrzavanje
7	6601544.40	4699418.89	0.00	Odrzavanje
8	6601490.64	4699380.25	0.00	Odrzavanje
9	6601496.12	4699380.15	0.00	Odrzavanje
9	6601523.72	4699338.04	0.00	
9	6601549.33	4699419.96	0.00	
10	6601563.22	4699346.62	0.00	
11	6601568.46	4699322.44	0.00	
12	6601508.97	4699323.59	0.00	Odrzavanje
12	6601548.71	4699318.15	0.00	
13	6601528.96	4699313.86	0.00	
14	6601511.82	4699310.14	0.00	
25	6601507.26	4699410.82	0.00	
581	6601506.61	4699334.32	0.00	Odrzavanje
582	6601503.07	4699349.87	0.00	Odrzavanje
612	6601487.00	4699406.42	0.00	Odrzavanje
106148	6601510.85	4699315.03	0.00	
106149	6601505.66	4699338.62	0.00	
106150	6601501.78	4699355.47	0.00	
106151	6601498.72	4699368.32	0.00	
106152	6601493.78	4699390.74	0.00	
106153	6601490.66	4699405.92	0.00	
8"	6601490.39	4699407.16	0.00	

Parcela: 3648/7 (P=1594)

Frontovi:

od do dužina(m)

5-4 58.22

9-6 74.62

6-10 1.99

10-9 40.42

9-581 17.51

581-106149 4.40

106149-582 11.54
582-106150 5.75
106150-5 3.19

Parcela: 3648/6 (P=1000)
Frontovi:
od do dužina(m)
9-10 40.42
10-11 24.74
11-12 20.21
12-13 20.21
13-9 24.74

Parcela: 3648/10 (P=432)
Frontovi:
od do dužina(m)
581-9 17.51
9-13 24.74
13-14 17.54
14-106148 4.99
106148-12 8.76
12-581 10.99

Parcela: 3648/30 (P=874)
Frontovi:
od do dužina(m)
5-6 51.01
6-7 37.18
4-5 58.22
5-106151 10.02
106151-9 12.11
9-4 3.36
4-5 9.12

Parcela: 3648/9 (P=2030)
Frontovi:
od do dužina(m)
25-7 38.01
7-6 37.18
6-5 51.01
5-4 9.12
4-9 3.36
9-1 0.17
1-106152 10.67
106152-106153 15.50
106153-8" 1.27
8"-25 17.26

Parcela: 3649/15 (P=114)



VIRTUM

Frontovi:
od do dužina(m)
106153-106152 15.50
106152-1 10.67
1-8 5.44
8-2 2.34
2-1 2.45
1-612 21.65
612-8" 3.47
8"-106153 1.27





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

10.novembar 2025.godine

Predmet: Izvod iz DUP-a

S tim u vezi, u prilogu akta dostavljamo Vam traženi izvod iz DUP-a „Dahna 1“ („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“, broj 33/17), a za urbanističke parcele broj UP 187, UP188, UP189, UP223 i UP224.

.....
MSc **Marina Kilibarda**, Spec.sci.geod.
Обраđivač


Dejan Mugoša, dipl.pravnik
Rukovodilac odjeljenja za
normativno pravne i kadrovske poslove

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-2163
Podgorica, 10.11.2025.god.

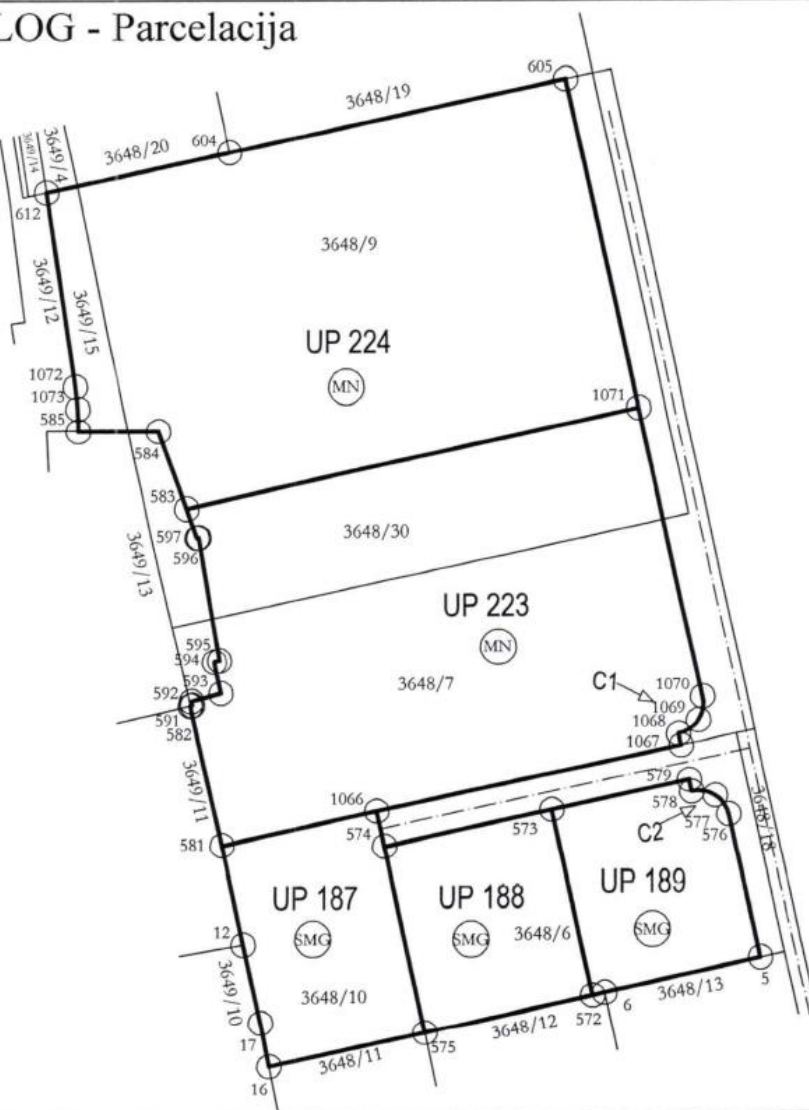


DUP "Dahna 1" (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br. 33/17)
Podnosilac zahtjeva: "GEOMETAR" doo Podgorica

PRILOG - Parcelacija

KOORDINATE DETTAČAKA

Y	X
583	6601502.61 4699371.58
584	6601499.48 4699380.15
585	6601490.64 4699380.15
1073	6601490.54 4699382.59
1072	6601490.26 4699385.02
612	6601487.00 4699406.42
604	6601507.26 4699410.84
605	6601544.40 4699418.89
1071	6601552.42 4699382.59
1070	6601559.48 4699350.68
C1	6601556.16 4699349.95
radius R=3.40	
1069	6601559.02 4699348.11
1068	6601556.88 4699346.62
1067	6601557.16 4699345.30
1066	6601523.72 4699338.04
581	6601506.61 4699334.32
582	6601503.07 4699349.87
591	6601503.28 4699349.92
592	6601503.18 4699350.36
593	6601506.44 4699351.22
594	6601505.68 4699354.70
595	6601506.27 4699354.83
596	6601503.96 4699368.48
597	6601503.76 4699368.44
12	6601508.97 4699323.59
17	6601510.85 4699315.03
16	6601511.91 4699310.16
575	6601528.96 4699313.86
572	6601547.38 4699317.86
6	6601548.71 4699318.15
5	6601565.84 4699321.87
576	6601562.39 4699337.50
C2	6601559.07 4699336.76
radius R=3.40	
577	6601560.90 4699339.63
578	6601558.37 4699340.09
579	6601558.09 4699341.41
573	6601542.97 4699338.13
574	6601524.57 4699334.13



Prema smjernicama važećeg planskog dokumenta, namjena UP187, UP188 i UP189 je površina za stan. male gustine, a UP223 i UP224 je površina za mješovite namjene.
Planski dokument se nalazi u registru planskih dokumenata Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Marina Kilibarda

MSc Marina Kilibarda, Spe.sci.geod.
Obrađivač



Dejan Mugoša
Dejan Mugoša, dipl.pravnik

Rukovodilac odjeljenja za
normativno pravne i kadrovske poslove

VIRTUM



Ilije Plamenca zgrada ING INVEST, Zabjelo Podgorica
www.geo-metar.me
e-mail: info@geo-metar.me
Mob.+382(0)67-481-118

Broj predmeta: 3-247/25
Datum: 20.11.2025. god.

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Mjesto: PJ Podgorica

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: „XEnergy“ d.o.o. Podgorica
PIB:02766515
Adresa stanovanja: Vojislavljevića br. 91, Podgorica

Za potrebe izvođenja geodetskih radova Izrada elaborata parcelacije po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a „Dahna 1“
Katastarska parc. broj: 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10, 3648/30, 3649/15 i 3649/16
K.O. Podgorica III
LN/PL 8314, 6454,
8645, 6657, 8379 i
8137

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

rada elaborata parcelacije po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu
DUP-a „Dahna 1“

Naručilac radova:
„XEnergy“ d.o.o. Podgorica
PIB:02766515
Adresa stanovanja: Vojislavljevića br. 91, Podgorica




Za „GEO-METAR“ d.o.o Podgorica

Duško Bošković, ovlašćeno lice





VIRTUM



Ilije Plamenca zgrada ING INVEST, Zabjelo Podgorica
www.geo-metar.me
e-mail: info@geo-metar.me
Mob.+382(0)67-481-118

Broj predmeta: 3-247/25
Datum: 20.11.2025. god.

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu „XEnergy“ d.o.o. Podgorica od 20.11.2025. god.

Podnijeto Upravi za nekretnine PJ Podgorica

Geodetska organizacija „GEO-METAR“ d.o.o. sa sjedištem Studentska ulica, Profesorska zgrada
lamela III, VII/58

Izvršila je geodetske radove

laborat parcelacije po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a
„Dahna 1“

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade
podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim
tehničkim normativima.



Za „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica

Petar Crvenica, Ovlašćeno lice geodetske struke

Uplenuje Petar

Ilije Plamenca zgrada ING INVEST, Zabjelo Podgorica

www.geo-metar.me

e-mail: info@geo-metar.me

Mob.+382(0)67-481-118

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici od strane geodetske organizacije „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica na dan 20.11.2025. god. po predmetu broj 3-247/25 za obavljene geodetske radove izrade elaborata parcelacije po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a „Dahna I“ čiji je podnosilac prijave „XEnergy“ d.o.o. Podgorica.

Prisutni:

Geodetska organizacija „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica

1. Ovlašćeno lice geodetske struke Petar Crvenica geod.tehn.

Stranke:

1. „XEnergy“ d.o.o. Podgorica

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Postupajući po ovlaštenju, a na osnovu zahtjeva traženo je da se izvrši parcelacija po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a „Dahna I“ na katastarskim parcelama broj 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10, 3648/30, 3649/15 i 3649/16, K.O. Podgorica III, Opština Podgorica.

Na osnovu zahtjeva isto smo izvršili.

Za potrebe izrade elaborata parcelacija po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a „Dahna I“ korišćeni su zvanični dostavljeni podaci i to;

- Skica sa detaljnim tačkama i koordinatama preuzeta od Uprave za nekretnine PJ Podgorica broj:101-917/25-6775 od 20.11.2025. god.
- Izvod iz planskog dokumenta preuzet od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj: 08-332/25-2163 od 10.11.2025. god.

Obradom podataka ustanovili smo razliku numerike i grafike. Shodno izdatim zvaničnim podacim tj. skice sa detaljnim tačkama i koordinatama preuzetih od Uprave za nekretnine PJ Podgorica broj 101-917/25-6775 od 20.11.2025. god. prikazana je površina kat. parcele 3648/9 od $P=2030 \text{ m}^2$, dok je kat. parcela u listu nepokretnosti upisana u površini $P=2031 \text{ m}^2$. Izradom elaborata parcelacije po DUP-u prikazana je u spisku prijava novog stanja upisana je površina po listu nepokretnosti.

Zapisnik je pročitan u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

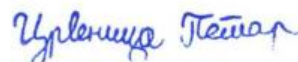


Geodetska organizacija

Za "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica,

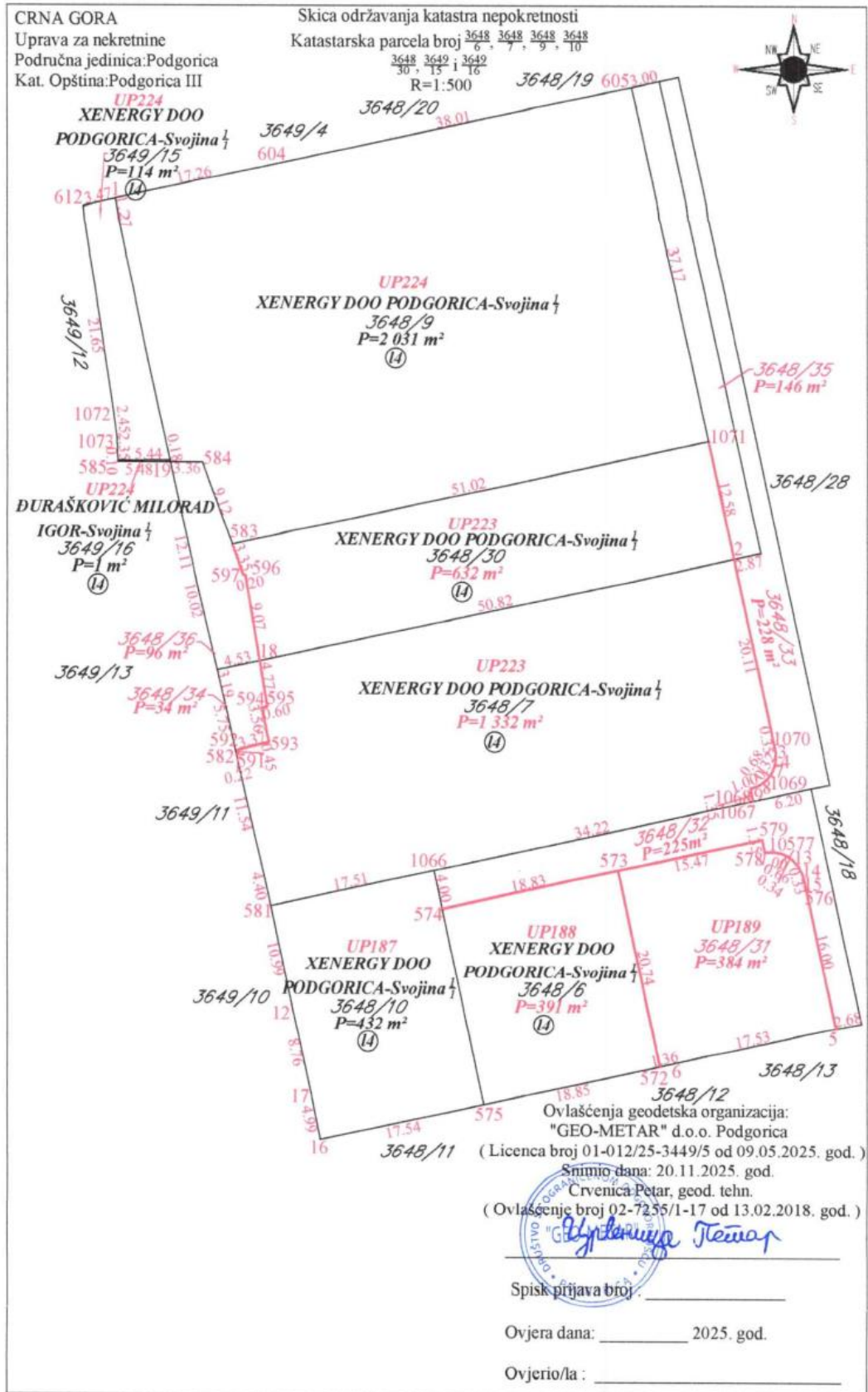
Petar Crvenica geod. tehn.

(Ovlašćenje broj 02-7255/1-17 od 13.02.2018 god.)





VIRTUM





VIRTUM

Koordinate detaljnih tačaka		
Broj Tačke	Y	X
612	6601487.00,4699406.42	
604	6601507.26,4699410.82	
605	6601544.40,4699418.89	
1071	6601552.42,4699382.59	
1070	6601559.48,4699350.68	
1069	6601559.02,4699348.11	
1068	6601556.88,4699346.62	
1067	6601557.17,4699345.30	
579	6601558.09,4699341.41	
578	6601558.37,4699340.09	
577	6601560.90,4699339.63	
576	6601562.39,4699337.50	
5	6601565.84,4699321.87	
6	6601548.71,4699318.15	
572	6601547.38,4699317.86	
575	6601528.96,4699313.86	
16	6601511.82,4699310.14	
17	6601510.85,4699315.03	
12	6601508.97,4699323.59	
581	6601506.61,4699334.32	
582	6601503.07,4699349.87	
591	6601503.28,4699349.92	
592	6601503.18,4699350.36	
593	6601506.44,4699351.22	
594	6601505.68,4699354.70	
595	6601506.27,4699354.83	
596	6601503.96,4699368.48	
597	6601503.76,4699368.44	
583	6601502.61,4699371.58	
584	6601499.48,4699380.15	
585	6601490.64,4699380.15	
1073	6601490.54,4699382.59	
1072	6601490.26,4699385.02	
573	6601542.97,4699338.13	
574	6601524.57,4699334.13	
1066	6601523.72,4699338.04	
1	6601490.39,4699407.16	
2	6601555.14,4699370.31	
3	6601559.53,4699350.33	
4	6601559.50,4699349.34	
7	6601559.18,4699348.39	
8	6601558.60,4699347.58	
9	6601557.81,4699346.98	
10	6601559.34,4699340.15	
11	6601560.31,4699339.93	
13	6601561.18,4699339.43	
14	6601561.86,4699338.71	
15	6601562.30,4699337.81	
18	6601505.47,4699359.53	
19	6601496.12,4699380.15	

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica: Podgorica
Katastarska opština: Podgorica III



**SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOST
KATASTARSKA PARCELA BROJ 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10, 3648/30, 3649/15 i
3649/16
„A i B“ list**

CRNA GORA			Opština				Podgorica		
Uprava za nekretnine			Katastarska opština				Podgorica III		
NOVO STANJE									
Redni broj	BROJ LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	N načina korišćenja	Površina iz koordinata m ²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	8314	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/6 3648/31 3648/32		Svojina	1/1	Livada 4. klase Livada 4. klase Livada 4. klase	391 384 225	UP188 UP189
2	6454	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/7 3648/33 3648/34		Svojina	1/1	Livada 4. klase Livada 4. klase Livada 4. klase	1332 228 34	DIO UP223
3	8645	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/9 3648/30 3648/35 3648/36		Svojina	1/1	Livada 4. klase Livada 4. klase Livada 4. klase Livada 4. klase	2031 632 146 96	DIO UP224 DIO UP223
4	6657	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/10		Svojina	1/1	Livada 4. klase	432	UP187
						UKUPNO :		5931	
						Pregledao i ovjerio:			

Obradio: Crvenica Petar geod. tehn. *Uprava*

Ovlašćenje br. 02-7255/1-17 od 13.02.2018. god.

"GEO-METAR" d.o.o. Podgorica str. 1



Podgorica, 20.11.2025. god.

2. PROJEKTNI ZADATAK



VIRTUM

PROJEKTNI ZADATAK

OBJEKAT	Stambeni objekat
LOKACIJA	Urbanistička parcela UP187, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br. 3648/10, KO Podgorica III
INVESTITOR	„XESTATE“ d.o.o. Podgorica

Cilj izrade predmetnog idejnog rješenja je stvaranje zakonske i stručne osnove za realizaciju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP187, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ Podgorica, na katastarskoj parceli br. 3648/10, KO Podgorica III.

Predmet ovog projektnog zadatka obuhvata izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na zadatoj lokaciji. Planirani stambeni objekat predvidjeti kao objekat stanovanja, spratnosti prizemlje + dva sprata (P+2). Prizemlje objekta planirati u što je moguće većoj mjeri kao slobodnu, prohodnu etažu i vezu sa dvorištem, gdje se zatvoreni dio prizemlja opredjeljuje za komunikaciono jezgro i neophodne ostave, a drugi dio za rješavanje parkiranja i slobodne zelene površine. Ostale dvije etaže opredijeliti za stanovanje sa stambenim jedinicama različitih struktura, a sve prema potrebama Investitora. Sve uskladiti sa važećim urbanističko - tehničkim uslovima i planskim dokumentom.

Projektnim rješenjem neophodno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, pri čemu svaki stambeni prostor mora imati predviđeno svoje parking mjesto, u cilju ispunjavanja funkcionalnih i komunalnih standarda. Pristup predmetnom objektu obezbijediti sa planirane saobraćajnice sa sjeveroistočne strane, što osigurava jednostavnu i sigurnu povezanost sa širim gradskim saobraćajnim sistemom.

Poseban akcenat potrebno je posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekta, pri čemu fasadno rješenje mora biti moderno, u skladu sa savremenim estetskim standardima i trendovima, ali i usklađeno sa karakterom i ambijentom postojećeg okruženja, kako bi se postigla skladna i funkcionalna urbana cjelina.

Osnovni cilj ovog projekta je izgradnja kvalitetnog stambenog objekta koji će budućim korisnicima obezbijediti udoban, bezbjedan i savremeno koncipiran životni prostor, uz poštovanje svih važećih planskih i tehničkih parametara.

INVESTITOR
„XESTATE“ D.O.O. Podgorica

Ameia Ivanović
Izvršni direktor
Ameia Ivanović



3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis uz idejno rješenje stambenog objekta

1. OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

OBJEKAT	Stambeni objekat
LOKACIJA	Urbanističkoj parceli UP187, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br. 3648/10, KO Podgorica III
INVESTITOR	„XESTATE“ d.o.o. Podgorica

Idejno rješenje stambenog objekta, urađeno je na osnovu Projektnog zadatka Naručioca, UT uslova broj 08-332/25-1004 od 27.05.2025. godine (UP187) izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica. Projekat je urađen prema važećim propisima i standardima u Crnoj Gori, poštujući dobru internacionalnu praksu. Prilikom projektovanja korišćene su validne geodetske podloge.

2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Gradnja objekta se planira na UP187, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, odnosno na katastarskoj parceli br. 3648/31, KO Podgorica III. Urbanistička parcela je formirana u potpunosti na osnovu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu koji je već bio urađen prije nego što je Investitor stekao pravo na predmetne parcele.

Teren lokacije predviđen za izgradnju stambenog objekta je ravan, sa niskim nivoom podzemnih voda, odlikuje ga dobra stabilnost terena, što ide u prilog gradnji. Lokaciji se pristupa planiranom pristupnom saobraćajnicom na sjeveroistočnom uglu parcele, dok se sa ostalih strana graniči sa susjednim parcelama.

Sa aspekta prirodnih i klimatskih uslova, ova lokacija ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Klimatski uslovi su povoljni za gradnju tokom cijele godine, a prilikom projektovanja se vodilo računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

Oblik parcele na kojoj se predviđa gradnja je prilično pravilan, objekat je adekvatno pozicioniran sa aspekta urbanističkih i prirodnih uslova lokacije, a površina urbanističke parcele je 432m².

3. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

POVRŠINA UP 187	432m ²
<u>POVRŠINA LOKACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA</u>	<u>432m²</u>

Planom zadati parametri:

Indeks zauzetosti - planirani.....	0.30
Indeks izgrađenosti - planirani.....	0.90
Maksimalna površina pod objektom.....	130m ²
Maksimalna BGP objekata za stanovanje.....	389m ²
Maksimalni broj stambenih jedinica.....	4
Spratnost objekta	P+2
Procenat ozelenjenosti.....	50%(min 216m ²)
Potreban broj parking mjesta	(1.1PM/stanu)

Ostvareno:

Površina pod objektom.....	112.80m ²
BRGP objekta.....	338.40m ²
Indeks zauzetosti - ostvareni.....	0.26
Indeks izgrađenosti - ostvareni.....	0.78
Spratnost objekta	P+2
Procenat ozelenjenosti - ostvareni.....	222.80m ²
Potreban broj parking mjesta	5 p.m.

BRGP PRIZEMLJA	112.80m ²
BRGP I SPRATA	112.80m ²
BRGP II SPRATA	112.80m ²

Objekat je funkcionalan i organizaciono postavljen na način da su ispoštovani planom zadati urbanistički parametri. Planira se jednovremena gradnja ukupno tri tipska objekta na tri susjedne urbanističke parcele (187, 188 i 189), sve u vlasništvu istog investitora. Svi planirani objekti su spratnosti P+2.



VIRTUM
OBRAČUN POVRŠINA

REKAPITULACIJA POVRŠINA – STAMBENI OBJEKAT

Dio objekta koji ulazi u obračun indeksa – prizemlje i spratovi:

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA: 81.35 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 112.80 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA 1.SPRATA: 96.22 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1.SPRATA: 112.80 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA 2.SPRATA: 96.22 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2.SPRATA: 112.80 m²

OSTVARENI BROJ PARKING MJESTA:5 p.m.



VIRTUM

REKAPITULACIJA POVRŠINA ETAŽA

Osnova prizemlja:

Br.	Namjena prostorije	BRGP(m2)
1.	Vjetrobran	6.00
2.	Hodnik sa stepeništem	15.99
3.	Ostava za bicikla i kolica	5.18
4.	Ostava za održavanje higijene	2.85
a.	Natkriveni ulazni dio sa parking prostorom	51.33

UKUPNO (NETO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 81.35m²

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 112.80m²

Osnova 1. sprata:

Legenda površina:

Br.	Namjena prostorije	BRGP(m2)
a.	Hodnik sa stepeništem	12.88

GARSONJERA 1

01.	Ulazni dio	1.49
02.	Dnevna zona	26.84
03.	Kuhinja	3.20
04.	Kupatilo	4.09
05.	Terasa	3.23
UKUPNO:		38.85m ²

GARSONJERA 2

01.	Ulazni dio	2.00
02.	Dnevna zona	32.72
03.	Kuhinja	4.28
04.	Kupatilo	4.23
05.	Terasa	3.23
UKUPNO:		46.46m ²

UKUPNO (NETO) POVRŠINA I SPRATA: 98.19m²

96.22m² (-2% malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA I SPRATA: 112.80m²

Osnova 2. sprata:

Legenda površina:

Br. Namjena prostorije	BRGP(m2)
a. Hodnik sa stepeništem	12.88

GARSONJERA 3

01. Ulazni dio	1.49
02. Dnevna zona	26.84
03. Kuhinja	3.20
04. Kupatilo	4.09
05. Terasa	3.23
UKUPNO:	38.85m ²

GARSONJERA 4

01. Ulazni dio	2.00
02. Dnevna zona	32.72
03. Kuhinja	4.28
04. Kupatilo	4.23
05. Terasa	3.23
UKUPNO:	46.46m ²

UKUPNO (NETO) POVRŠINA II SPRATA: 98.19m²
96.22m² (-2% malterisanje)
 UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA II SPRATA: 112.80m²

4. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

Objekat predstavlja funkcionalnu cjelinu sastavljenu od djelimično slobodne prizemne etaže na kojoj je smješteno komunikaciono jezgro sa neophodnim ostavama, dok su na prvoj i drugoj etaži smještene ukupno 4 stambene jedinice. Kolski pristup lokaciji je planiran sa planom predviđene saobraćajnice koja se nalazi na sjeveroistočnom uglu parcele, koja će ujedno biti pristup za sva tri planirana stambena objekta na parcelama UP187, UP188 i UP189. Projektovani objekti su spratnosti P+2.

Prizemna etaža objekta zamišljena je kao prelazni dio između stambenog dijela objekta i otvorenog parternog uređenja. U okviru prizemne etaže planirana je ulazna partija sa vjetrobranom, hodnikom, stepenišnim jezgrom, zajednička prostorija za odlaganje dječijih kolica i bicikala i ostava za higijeničarku sa točecim mjestom.

Na spratovima su projektovane po dvije garsonjere.

Spratna visina svih etaža je 3.00m.

Prizemlje objekta je u ravni sa okolnim platoom, svega 10cm uzdignuto u odnosu na zelene površine, a sam ulaz u objekat je povučen u odnosu na gornje etaže i na taj način je ostvaren natkriveni ulaz u objekat.

Obzirom na to da je prizemlje gotovo u ravni sa okolnim parternim uređenjem, dio prizemne etaže koji nije opredijeljen za komunikaciono jezgro, parking ili pristupne staze, a u okviru gabarita gornjih etaža objekta, planira se kao slobodna, ozelenjena površina.

- ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Dozvoljena minimalna udaljenost od susjednih parcela, zadati urbanistički parametri, oblik parcele, nagib terena i Projektni zadatak investitora su nedvosmisleno definisali vizuelni i funkcionalni izraz objekta, dispoziciju i primarne šeme kretanja. Takođe, topografske i geomehaničke osobine tla kao i slike okruženja su, bitno uticale na oblikovanje objekta.

Arhitektonsko rješenje objekta odlikuje se savremenim dizajnom koji naglašava estetiku, jednostavnost i funkcionalnost. Volumen objekta je postignut sa slobodnim prizemljem i gabaritima gornjih etaža koje formiraju zatvoreni dio objekta, čime je korisnicima prostora omogućena veća privatnost u zoni stanovanja, a ujedno i veća povezanost sa zelenilom na prizemnoj etaži.

Krov objekta je planiran u blagom nagibu, od 5°, sa atikom po obodu zgrade, koja je u ravni sa fasadnim zidovima. Krovni prekrivač je predviđen od limenih falcovanih samouklapajućih panela u boji Ref. RAL 7016.

Završna obrada fasadnih zidova stambenog objekta je planirana u sistemu demit fasade, sa završnom obradom dominantno u boji Ref. RAL 1015, dok se u zonama terasa i naglašenim vertikalama objekta planira maltera sa efektom tamnog drveta u boji Ref. RAL 7006. Metalne ograde na terasama i francuskim prozorima su u boji Ref. RAL 7016, od jednostavnih vertikalnih čeličnih profila punog presjeka.

Otvori su predviđeni kao aluminijumska fasadna bravarija sa termopan staklom i termoprekidom u boji Ref. RAL 7016.

- ETAPNOST GRADNJE

Ne predviđa se fazna gradnja objekata, obzirom na to da su isti u eksploataciji zamišljeni kao jedinstvene funkcionalne cjeline, tako da se planira istovremena gradnja tri objekta na tri urbanističke parcele u nizu.

- FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA STANOVA

Stanovi su projektovani na visokom nivou komfora i materijalizacije. Planirani su tipovi stanova u vidu komfornih garsonjera sa odvojenom spavaćom i dnevnom zonom.

U prizemlju se predviđa komunikaciono jezgro i tri natkrivena parking mjesta sa pristupnom stazom do ulaza u zgradu, dok se ostatak prizemlja planira kao slobodna zelena površina i veza stanovanja sa dvorištem. Ostale dvije etaže su planirane kao tipske etaže, pri čemu je na svakoj etaži predviđeno po dvije stambene jedinice. Stambene jedinice povezane su hodnikom sa komunikacionim jezgrom. Etaže objekta su međusobno povezane vertikalnim komunikacijama u vidu stepenišnog jezgra.

Završna obrada podova u vjetrobranima i javnim komunikacijama je protivklizna granitna karamika na cementnoj košuljici.

Sve stambene jedinice imaju prirodno osvjjetljenje preko prozorskih fasadnih otvora.

U svim stambenim jedinicama je obezbijeđen prostor za odlaganje obuće i odjeće na ulazu.

U svim stanovima je predviđen otvoreni tip kuhinje. Kuhinjska oprema je projektovana prema tehničkim normama za stambene kuhinje.

Kupatila su u potpunosti snabdjevena svim potrebnim sanitarnim elementima. Predviđena su kupatila sa umivaonikom, tuš kabinom, wc šoljom.

U svim stambenim jedinicama predviđene su terase.

5. TEHNIČKO – TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekata. Glavni konstruktivni sistem objekta je skeletna konstrukcija sastavljena od platana i greda. Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča. Temeljni dio objekta je armirano-betonski. Krov je drvene konstrukcije sa limom kao završnim pokrivačem, blagog nagiba, 5° i „sakriven“ je iza zidova atike.

HIDROIZOLACIJA:

Unutar objekata hidroizolacija je predviđena na podovima prostorija na tlu. (Vlaga na objekat djeluje najčešće kao kapilarna).

Hidroizolacija podova na tlu predviđena je u zoni ulazne patrije objekta.

Hidroizolacija kontakta nosivih armirano-betonskih zidova i temelja rade se penetratima za beton.

Hidroizolacija sa podova se uz spoljne zidove podiže cca 15 cm uz zid.

TERMOIZOLACIJA:

Daljom razradom projekta će se predviđeti uslovi termičke zaštite objekata za predmetnu klimatsku zonu.

- Podovi prizemlja: tvrdo presovane, termo izolacione ploče
- Krovna konstrukcija: termopaneli
- Vanjski, fasadni zidovi: izolovani sistemom spoljne termičke zaštite u dozvoljenoj granici koeficijenta prolaska toplote.

FASADA

Za obloge fasadnih zidova predviđena je kombinacija neventilisane termo fasada tipa "DEMIT" sa završnim slojem dekorativnog zaribanog maltera i to u dvije nijanse – u osnovi je bež nijansa u tonu RAL 1015, dok su vertikale i uvučeni dijelovi fasade na terasama naglašeni tamnijom bojom maltera sa efektom tamnog drveta u boji Ref. RAL 1019.

VANJSKA STOLARIJA I BRAVARIJA

Vanjska stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od AL profila u antracit boji, zastakljenih termo izolirajućim staklenim paketom 6+12+4 mm. Svi profili od kojih će biti izrađene fasadne pozicije su sa prekinutim termičkim mostom. Sva prozorska i vratna krila su snabdjevene adekvatnim okovom za otvaranje i zatvaranje krila, kvakama i bravama sa ključevima i roletnama.

U daljoj fazi razrade projekta biće obrađene instalacije jake i slabe struje, instalacije vodovoda i kanalizacije, kao i termotehničke instalacije i one će biti obrađene posebnim projektima u fazi glavnog projekta, a na osnovu uslova koje propisuju nadležne institucije i prema važećim zakonskim propisima.

KROV

Krov je nagiba 5°, dvovodni sa svim neophodnim slojevima hidro i termo izolacije i limom kao završnim slojem, "sakriven" iza zidova atike.

ODVODNJAVANJE

Projekat predviđa zaštitu svih slabih mjesta na objektu limom odgovarajućeg kvaliteta i boje. Limarija podrazumijeva izradu: olučnih cijevi, solbanka, vjetar lajsni, okapnica, opšivki i sl. a koji će biti izvedeni od plastificiranog lima.

UNUTRAŠNJA OBRADA

PODOVI:

- Podovi u samom objektu se predviđaju kao sistem višeslojnih, plivajućih podova sa potrebnim slojevima hidro, termo i akustične izolacije, cementnog estriha i keramičkih pločica i tarketa, kao završne obrade.
- Keramika je protivklizna, postavljena na lijepku
- Uz zidove gde je obrada zida bojenjem izvesti soklu h=10cm od iste vrste materijala kao što je i pod.

Uopšte, konstrukcija poda je planirana u svemu prema zahtjevima Građevinske fizike.

ZIDOVI:

Svi su zidovi malterisani produžnim malterom i bojeni poludisperzivnom bojom, u boji prema izboru projektanta, sa svim pripadajućim predradnjama.

PLAFONI:

U svim prostorijama plafoni gletovani i bojeni poludisprezivnom bojom. Glavnim projektom će se predvidjeti pozicije spuštanih plafona.

6. OPIS GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA

Betonski radovi

Da bi betonski i armirano-betonski radovi bili dobro izvedeni treba da ispune sljedeće uslove:

- svi betonski i armirano betonski radovi moraju se izvesti u svemu prema važećim PTP i tehničkim uslovima za izvođenje radova od betona i armiranog betona;
- svi elementi se moraju izvesti prema nacrtima, detaljima u statičkom proračunu, solidno i stručno;
- sve stubove, serklaže, noseće grede, nadvratnike, kao i sve druge betonske elemente postaviti u nerendisanoj dobro nakvašenoj oplati;
- ugrađivanje betona vršiti mašinskim putem pervibratom.

Zidarski radovi

U ovu vrstu radova spadaju sljedeći elementi: spoljašnji zidovi i dio unutrašnjih zidova. Većina pregradnih unutrašnjih, nekonstruktivnih zidova su planirani da budu izvedeni kao laki gips-katronske pregradni zidovi na odgovarajućoj potkonstrukciji odgovarajućih debljina.

Spoljašnji zidovi

Svi fasadni zidovi su od ošupljenog opekarskog bloka dimenzija 20/19/19 cm debljine d=20 cm, preko kojih sa vanjske strane zida se ugrađuje demit fasada.

Unutrašnji zidovi

Unutrašnji pregradni zidovi između stambenih jedinica i prema zajedničkim hodnicima su od ošupljenih opekarskih blokova dimenzija 20/19/19 cm zidanih u produžnom malteru 1:3:9, ukupne debljine d=20 cm.

Unutrašnji pregradni zidovi debljine 10 cm i 12cm predviđeni su kao montažni zidovi od gips kartonskih ploča na pocinčanoj potkonstrukciji sa termoizolacionom ispunom.

Pregradni zidovi prostorija u kojima se nalaze instalacije ViK-a (kupaćica, sanitarije, kuhinje), su projektovani da se izvedu od vlagootpornih gips kartonskih ploča, gdje je kao završna obrada zidova u tim prostorijama predviđena zidna keramika.

Unutrašnja obrada površina

Podovi:

Sve podove objekta potrebno je izvesti potpuno vodoravno, sa izuzetkom podova u kupatilima, terasama, gdje se obezbjeđuje pad prema slivniku (0.5-1%). U kupatilima stambenih prostorija predviđeni su linijski slivnici u prostoru predviđenom za tuširanje. Tuš kabine se formiraju u podu sa kupatilskom podnom keramikom. Keramika u kupatilima se planira od protivklizne klase R10, a u tuš kabinama R10B.

Završne obrade podova u dnevnim i spavaćim zonama su u vidu tarketa, dok se u ulaznim partijama stanova, hodnicima, kupatilima i na terasama predviđaju keramičke pločice.

Završni pod u ulaznom dijelu na prizemlju, kao i pod u zajedničkom hodniku i ispred stepeništa projektovan je da bude od granitne keramike odgovarajuće protivkliznosti, koja se ugrađuje na ljepilo preko cementne košuljice.

Unutrašnja stolarija

Sve pozicije stolarije će biti urađene prema dimenzijama iz šema i mjerama uzetih na licu mjesta. Vrata su od medijapana ili ekvivalentnog materijala. Završna obrada krila vrata je natur lak u tonu po izboru projektanta. Vrata opremiti potrebnim okovom, bravom, kvakom i tri šarke u inoks varijanti.

Spoljašnja bravarija

Spoljašnja bravarija stambenih jedinica je projektovana od AL profila sa trostrukim staklom. Predviđene su roletne na svim fasadnim otvorima stambenih prostorija.

Limarija

Prije početka limarskih radova svi prethodni građevinski radovi moraju biti završeni kako bi se limarski radovi odvijali u adekvatnim uslovima. Gvozdeni djelovi koji dolaze u neposredan dodir sa površinom od aluminijskog lima moraju biti pocinčani odnosno zaštićeni od korozije. Ekseri i zakivci moraju biti od istog materijala kao i lim.

Odvođenje atmosferskih padavina sa krova planirano je preko olučnih vertikalna kružnog oblika, presjeka Ø10cm. Rade se od pocinkovanog lima d=0,55mm, sa izradom obujmica za pričvršćivanje na zid.

Instalacije

U objektu će se predvidjeti sljedeći instalacioni sistemi: hidrotehničkih instalacija i električnih instalacija jake i slabe struje.



VIRTUM

- RJEŠENJA VEZANO ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pozicija i orijentacija objekata su uslovljeni raspoloživim prostorom za gradnju na parceli, valorizacijom vizura, uslovima insolacije i slobodnim površinama na parceli namijenjenim odmoru.

Kako bi se spriječilo pregrijavanje unutrašnjih prostorija, ali i nepovoljan uticaj atmosferilija i vjetra primijenjeno je sljedeće:

- o Krovovi sa atikom

- o Radi toplotne zaštite objekata (sprječavanja pregrijavanja u toku ljeta odnosno toplotnih gubitaka tokom zime) predviđeno je korišćenje savremenih termoizolacionih i ostalih materijala i to:

- o Termoizolacija podova na tlu;

- o Termoizolacija svih međuspratnih konstrukcija;

- o Termoizolacija u okiru slojeva krova;

- o Termoizolacija u okviru slojeva fasade;

- o Višekomorni profili fasadne bravarije, obrađeni termoizolacijom sa spoljne strane.

Veličina fasadnih otvora je projektovana u skladu sa dva kriterijuma: orijentacija odnosno izloženost suncu i atmosferskim uticajima i potrebe prirodnog osvjetljenja u skladu sa funkcijom / namjenom unutrašnjih prostorija.

- o Za zastakljivanje otvora se koristi termoizolaciono staklo koje zadovoljava standarde

- o Otvori su dimenzionisani prema potrebama provjetravanja unutrašnjih prostorija i zadovoljenja potreba prirodnog osvjetljenja.

Primjenom navedenog je (u skladu sa ograničenjima lokacije) postignuto iskorišćenje prirodnih potencijala odnosno izvršena zaštita od nepovoljnih prirodnih uticaja, sve sa ciljem uštede energije i udobnog korišćenja objekta.

OSTVARENI BILANS POVRŠINA

PREGLED INDEKSA IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI STAMBENOG OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP187

Indeks izgrađenosti (ii) = $\frac{\text{BRGP nadzemnog dijela svih objekata}}{\text{Površina UP (lokacije)}}$

Indeks izgrađenosti (ii) = $\frac{338.40}{432\text{m}^2}$

Indeks izgrađenosti (ii) = 0.78

Indeks izgrađenosti (ii)	0.78 < 0.9. koeficijenta datog UTU
--------------------------	------------------------------------

Indeks zauzetosti (iz) = $\frac{\text{Površina pod objektom}}{\text{Površina UP (lokacije)}}$

Indeks zauzetosti (iz) = $\frac{112.80}{432\text{m}^2}$

Indeks zauzetosti (iz) = 0.26

Indeks zauzetosti (iz)	0.26 < 0.30 koeficijenta datog UTU
------------------------	------------------------------------

Urbanistička parcela UP187 na kojoj je planirana gradnja objekta je površine 432m².

Proračun potrebnog broja parking mjesta (PM):

- Za stambeni objekat koji je planiran na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema normativu koji je zadat planom: 1,1 PM/stanu, odnosno za 4 stambene jedinice, potrebno je 5PM, koliko je i ostvareno.

Proračun potrebne površine zelenila na urbanističkoj parceli:

Pejzažnim uređenjem planskog dokumenta za predmetne parcele se predviđa ZO (zelenilo individualnih objekata), u okviru kojeg je neophodno obezbijediti da min. 50% površine urbanističke parcele bude pod zelenilom, što za predmetnu lokaciju iznosi 216m², dok ostvarena površina zelenila na parceli iznosi 222.80m².

7. SPISAK PRIMIJEJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA

- Zakon o uređenju prostora („Sl.list CG“, br. 019/25 od 04.03.2025)
- Zakon o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 019/25 od 04.03.2025)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/2025 od 29.05.2025)
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl.list CG“, br. 06/23, 113/23, 012/24 od 15.02.2024)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke („Sl.list CG“, br. 060/18 od 07.09.2018)
- Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Sl.list CG“, br. 47/24)
- Pravilnik o načinu vršenja obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, br.060/18 od 07.09.2018)
- ostali pozitivni propisi i pravila struke.

Podgorica, februar 2026.g.

Vodeći projektant:
Zorana Zejak, Spec.Sci.arh.



4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

LEGENDA		
	Parcelne granice	
	Asfaltni put	
	Ivičnjak	
	Betonska ograda	
	Betonski plato	
	Žičana ograda	
	PTT	
	Šaht	
	El. betonski stub	
	Zgrada lice mjesta	
e	0.25 m	
P1	Operativni poligon	
Z	Znak pripadnosti	
3648/6	Oznaka kat. parcele	
Koordinate tačaka operativnog poligona		
Br. tačke	Y [m]	X [m]
P1	6601550.526	4699422.384
P2	6601564.507	4699344.244
Operativni poligon (Y i X) je izvršen GPS-om, a parametri su korišćeni po MONTEPOS-VPPS.		

GEO - METAR

Licenca broj: 01-012/25-3449/2
Studentska ulica, Profesorska zgrada
Lamela III, VII/58
d.o.o. Podgorica

Geodetska podloga katastarskih parcela broj 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10 i dr.
R=1:250
S.O. Podgorica, K.O. Podgorica III

Odgovorni projektant za geodeziju:
mr Bošković Duško
Br.Licence: 02-2415/5-19

Saradnik u izradi:
Crvenica Petar, geod. tehn.
Br.Licence: 02-7255/1-17

Oktobar, 2025. godine

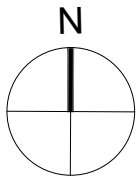
89



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	130m ²
max BRGP objekta	389m ²
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 216,5m ²)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

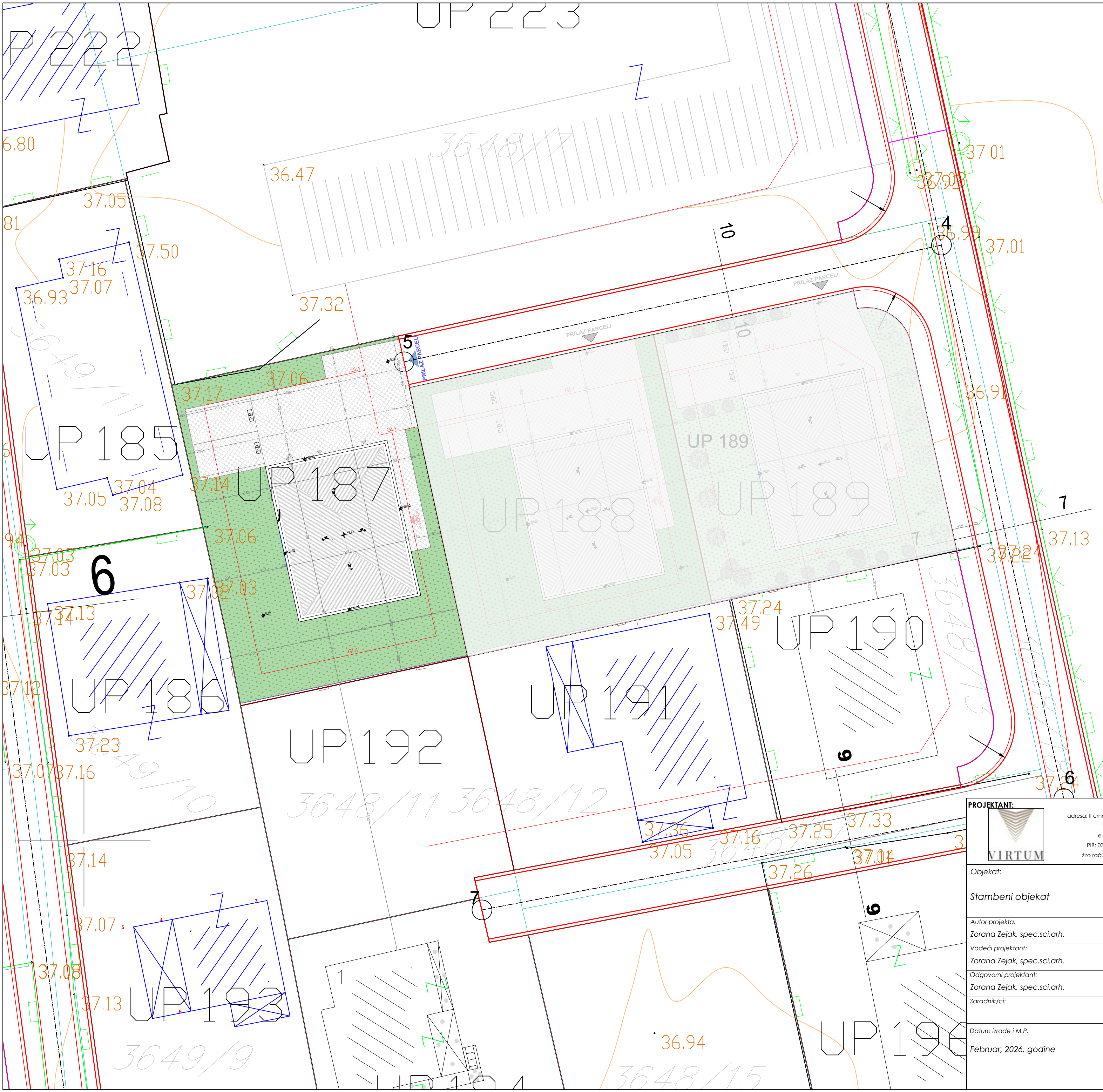
Parametri ostvoreni projektom	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m ²
max BRGP objekta	338,40m ²
iz - planirani	0.26
ii - planirani	0.78
Zelenilo	222.80m ²
Broj parking mjesta	5 P.M.

LEGENDA:	
	Linija katastarske parcele
	Linija urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Krovni pokrivač - lim
	Popločanje
	Zelenilo - nisko rastinje
	Zelenilo - visoko rastinje



PROJEKTANT:  VIRTUM d.o.o. adresa: II crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.			
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik/ci:		Prilog: Šira situacija preklopljena na podlozi sa Geoportala	
		Br.priloga: 02	
		Br.strane:	
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

90



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	130m ²
max BRGP objekta	389m ²
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 216,5m ²)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

Parametri ostvoreni projektom	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m ²
max BRGP objekta	338,40m ²
iz - planirani	0.26
ii - planirani	0.78
Zelenilo	222,80m ²
Broj parking mjesta	5 P.M.

LEGENDA:

Linija katastarske parcele

Linija urbanističke parcele

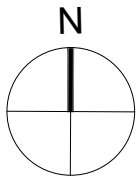
Građevinska linija

Krovni pokrivač - lim

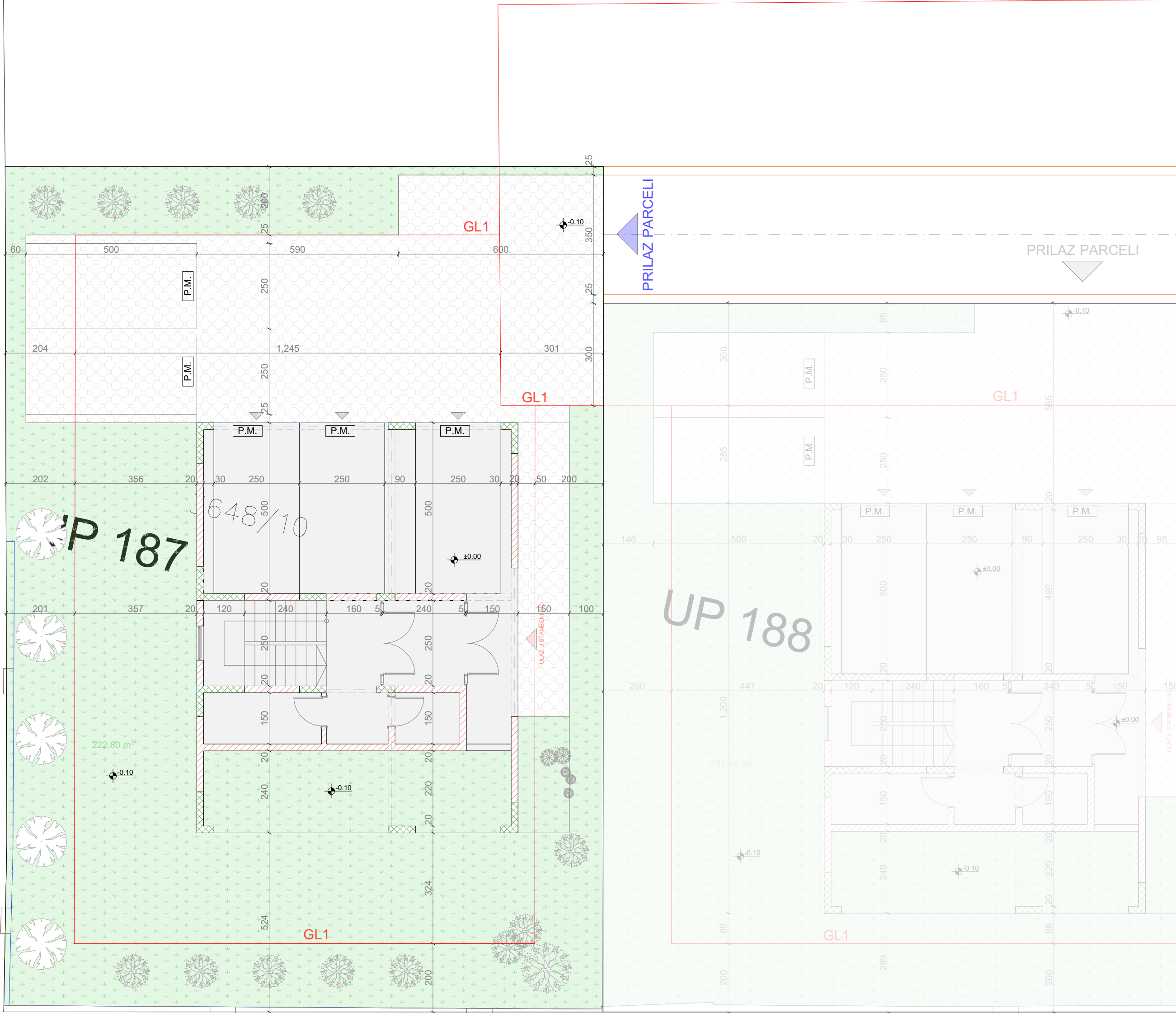
Popločanje

Zelenilo - nisko rastinje

Zelenilo - visoko rastinje



PROJEKTANT:  VIRTUM d.o.o. adresa: Il cmogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:200	
Saradnik/ci:		Prilog: Šira situacija sa osnovom krovne ravni	Br.priloga: 03
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	130m ²
max BRGP objekta	389m ²
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 216,5m ²)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

Parametri ostvareni projektom	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m ²
max BRGP objekta	338,40m ²
iz - planirani	0.26
ii - planirani	0.78
Zelenilo	222,80m ²
Broj parking mjesta	5 P.M.

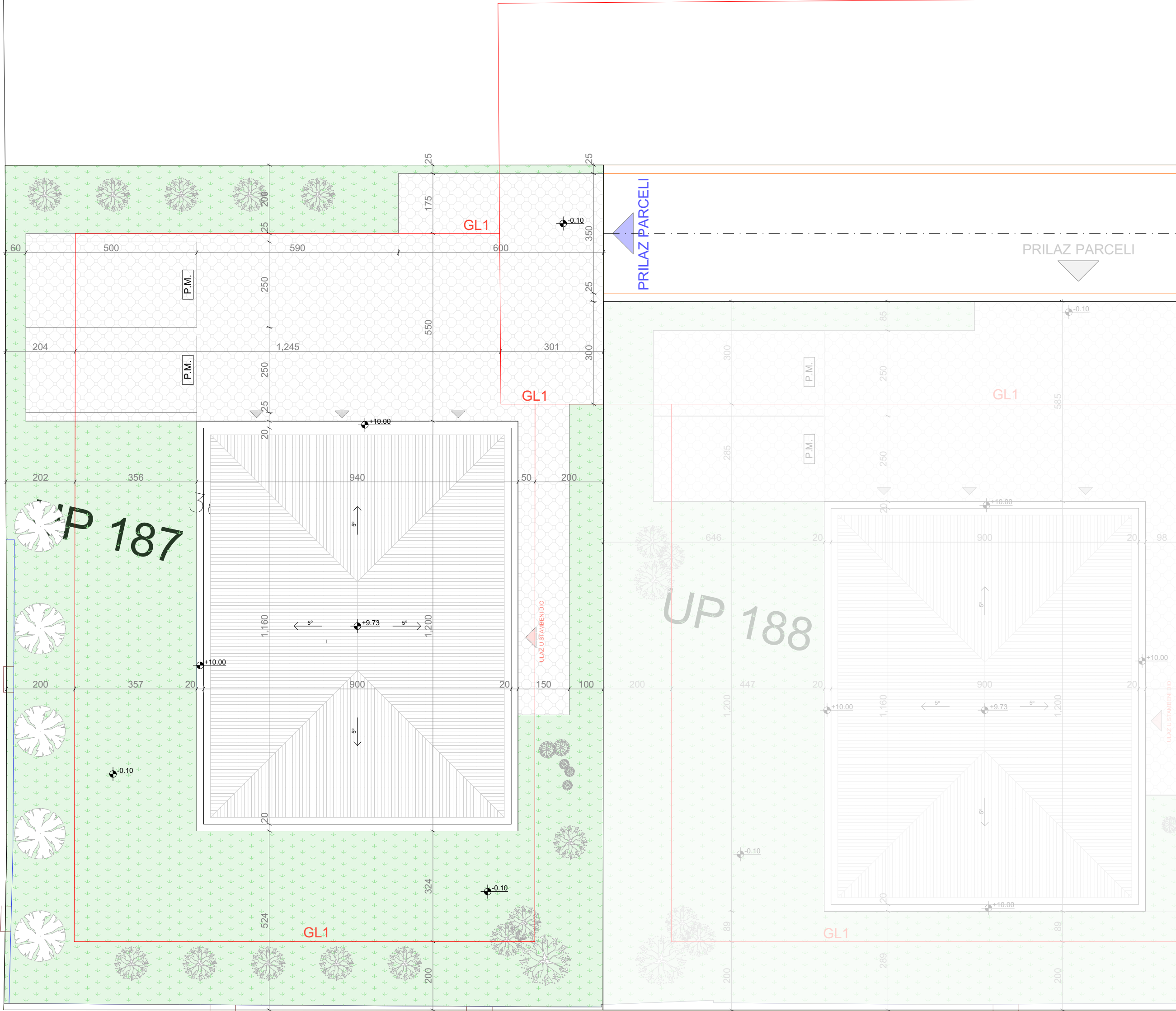
LEGENDA:

	Linija katastarske parcele
	Linija urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Popločanje
	Zelenilo - nisko rastinje
	Zelenilo - visoko rastinje

NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM d.o.o. adresa: Il crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Uža situacija sa osnovom prizemlja	Br.priloga: 04
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	130m ²
max BRGP objekta	389m ²
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 216,5m ²)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

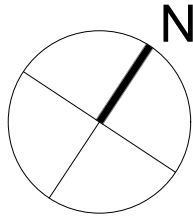
Parametri ostvareni projektom	
Površina urbanističke parcele	432m ²
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m ²
max BRGP objekta	338,40m ²
iz - planirani	0.26
ii - planirani	0.78
Zelenilo	222,80m ²
Broj parking mjesta	5 P.M.

LEGENDA:

	Linija katastarske parcele
	Linija urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Krovni pokrivač - lim
	Popločanje
	Zelenilo - nisko rastinje
	Zelenilo - visoko rastinje

NAPOMENA:

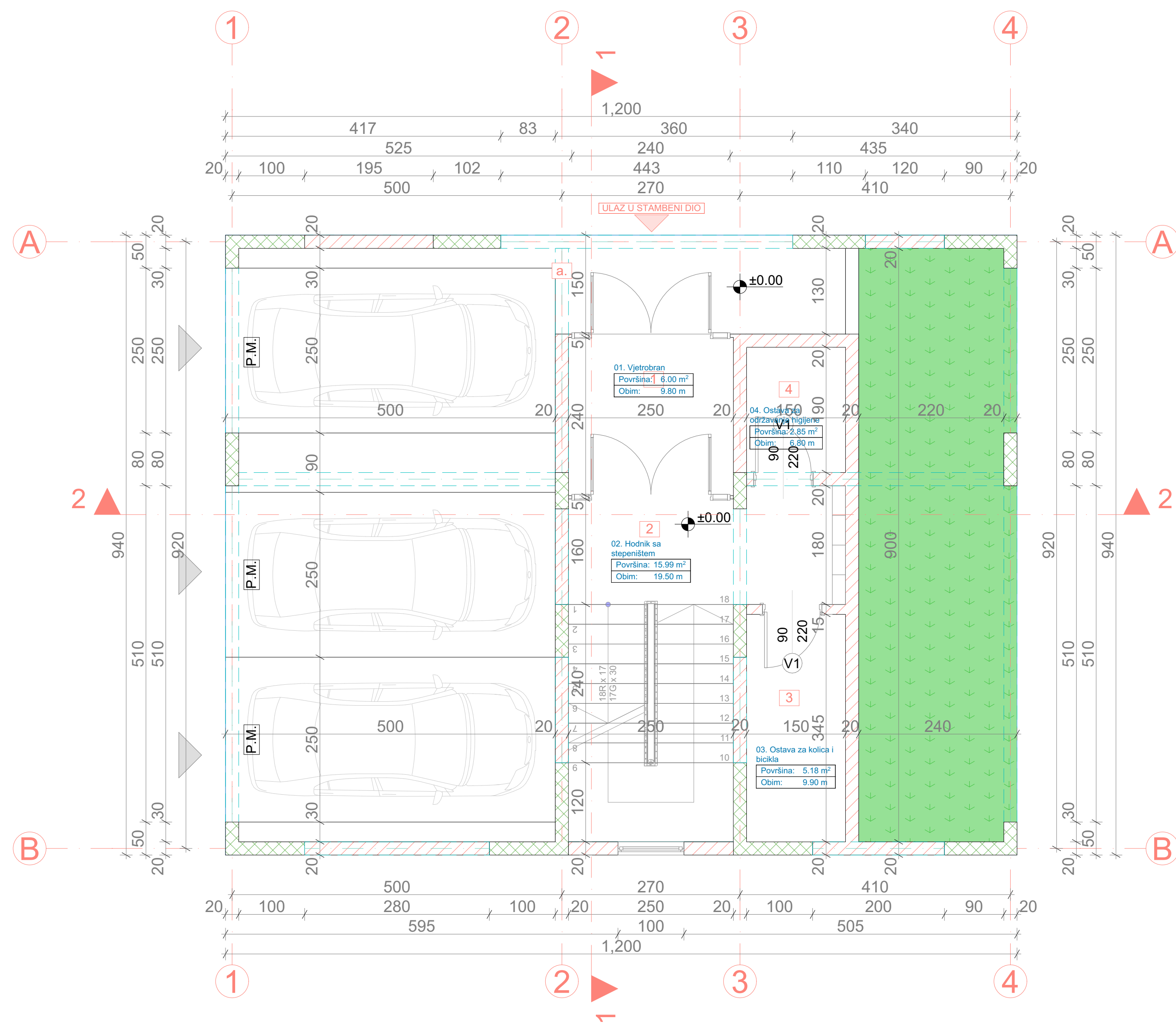
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije



PROJEKTANT:  VIRTUM adresa: II crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.			
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik/ci:		Prilog: Uža situacija sa osnovom krovne ravni	Br.priloga: 05
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

93

OSNOVA PRIZEMLJA



Legenda površina:

Br.	Namjena prostorije	BRGP(m2)
1.	Vjetrobran	6.00
2.	Hodnik sa stepeništem	15.99
3.	Ostava za bicikla i kolica	5.18
4.	Ostava za održavanje higijene	2.85
a.	Natkriveni ulazni dio sa parking prostorom	51.33

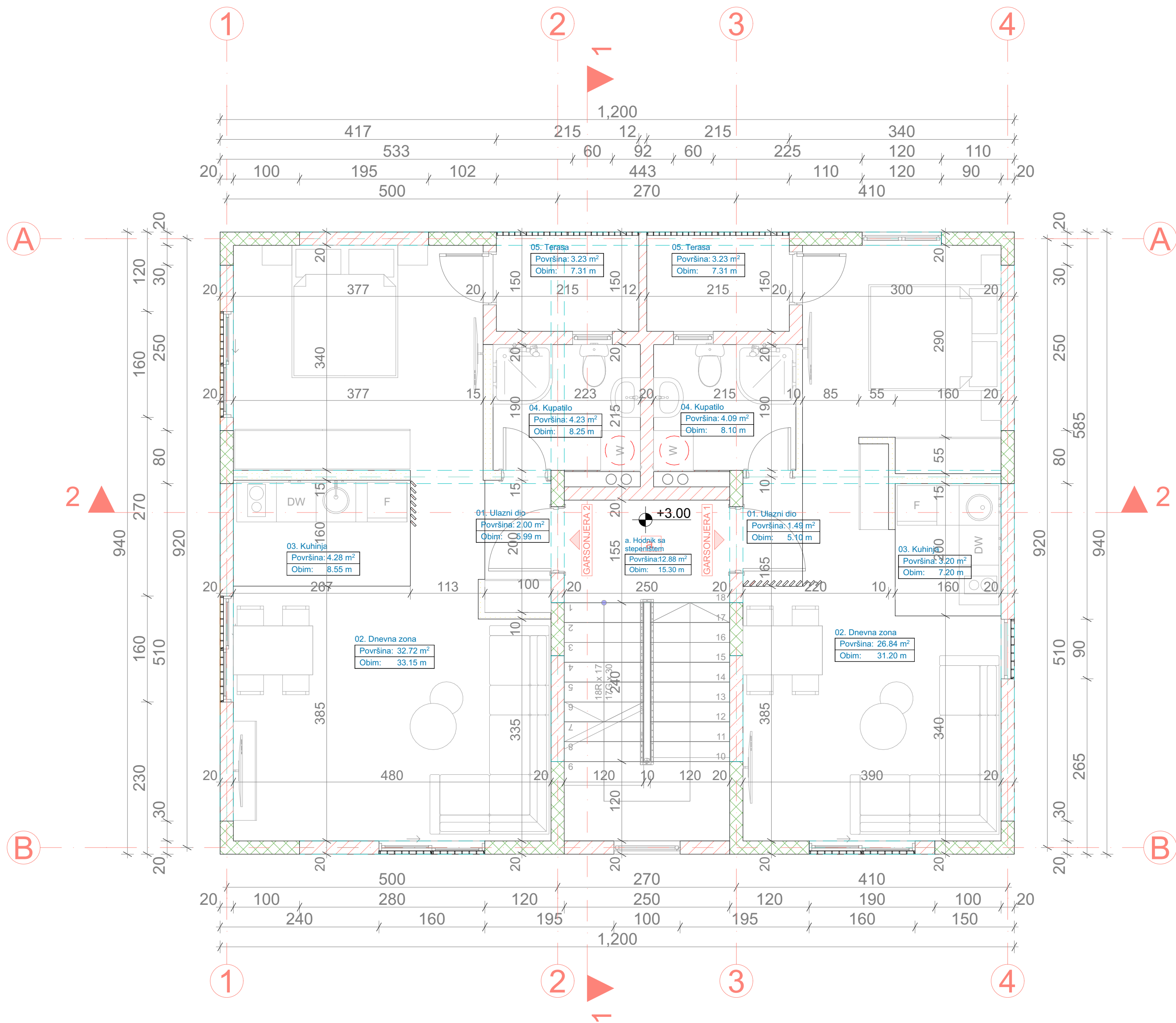
UKUPNO (NETO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 81.35m²
UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 112.80m²

NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova prizemlja	Br.priloga: 06
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

OSNOVA I SPRATA



Legenda površina:

Br. Namjena prostorije	BRGP(m2)
a. Hodnik sa stepeništem	12.88

GARSONJERA 1	
01. Ulazni dio	1.49
02. Dnevna zona	26.84
03. Kuhinja	3.20
04. Kupatilo	4.09
05. Terasa	3.23
UKUPNO:	38.85m ²

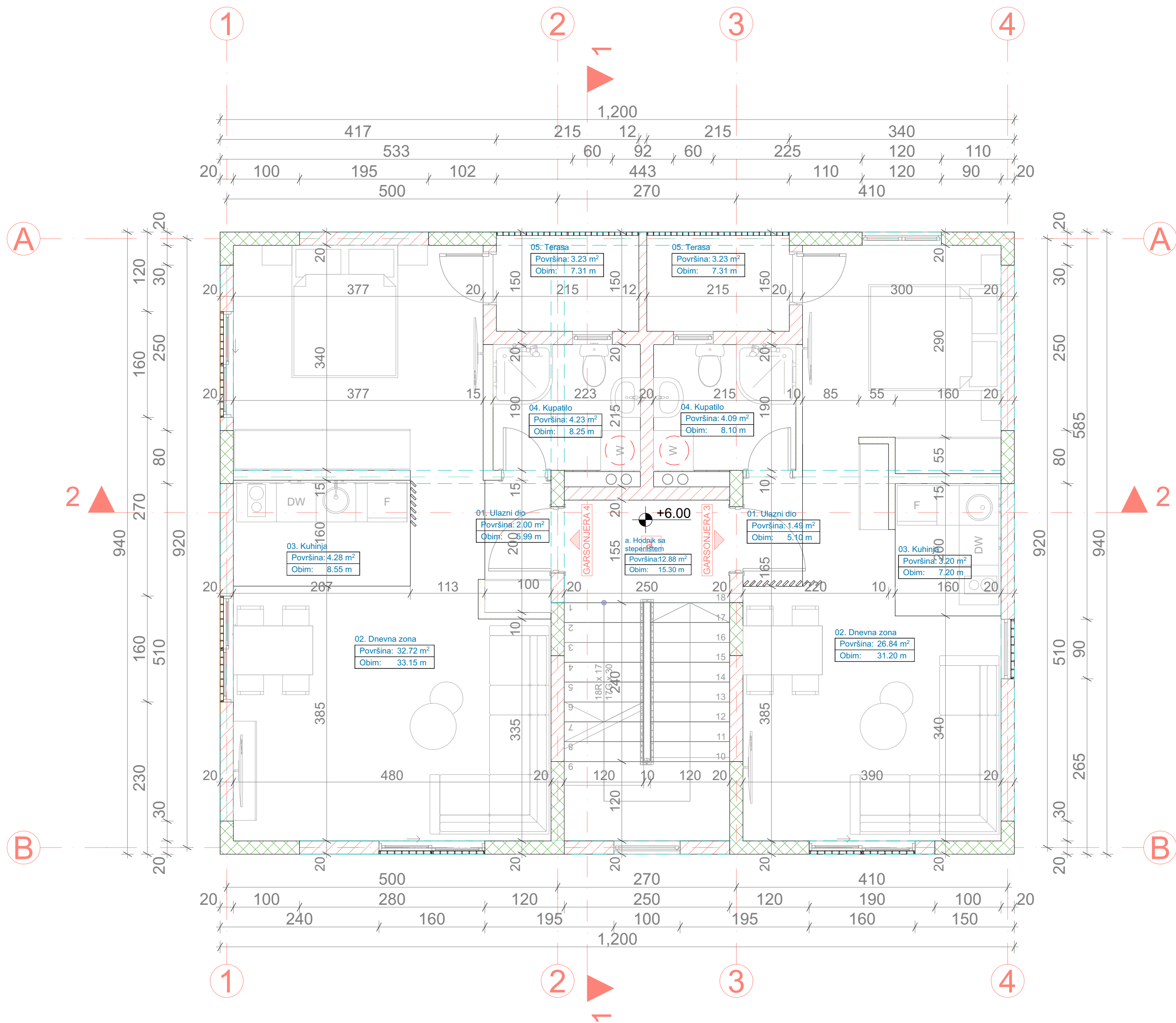
GARSONJERA 2	
01. Ulazni dio	2.00
02. Dnevna zona	32.72
03. Kuhinja	4.28
04. Kupatilo	4.23
05. Terasa	3.23
UKUPNO:	46.46m ²

UKUPNO (NETO) POVRŠINA I SPRATA: 98.19m²
96.22m² (-2%malterisanje)
UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA I SPRATA: 112.80m²

NAPOMENA:
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM adresa: Il crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat:		Lokacija:	
Stambeni objekat		UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova I sprata	Br.priloga: 07
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

OSNOVA II SPRATA



Legenda površina:

Br. Namjena prostorije	BRGP(m2)
a. Hodnik sa stepeništem	12.88

GARSONJERA 1	
01. Ulazni dio	1.49
02. Dnevna zona	26.84
03. Kuhinja	3.20
04. Kupatilo	4.09
05. Terasa	3.23
UKUPNO:	38.85m ²

GARSONJERA 2	
01. Ulazni dio	2.00
02. Dnevna zona	32.72
03. Kuhinja	4.28
04. Kupatilo	4.23
05. Terasa	3.23
UKUPNO:	46.46m ²

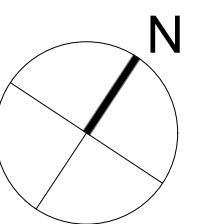
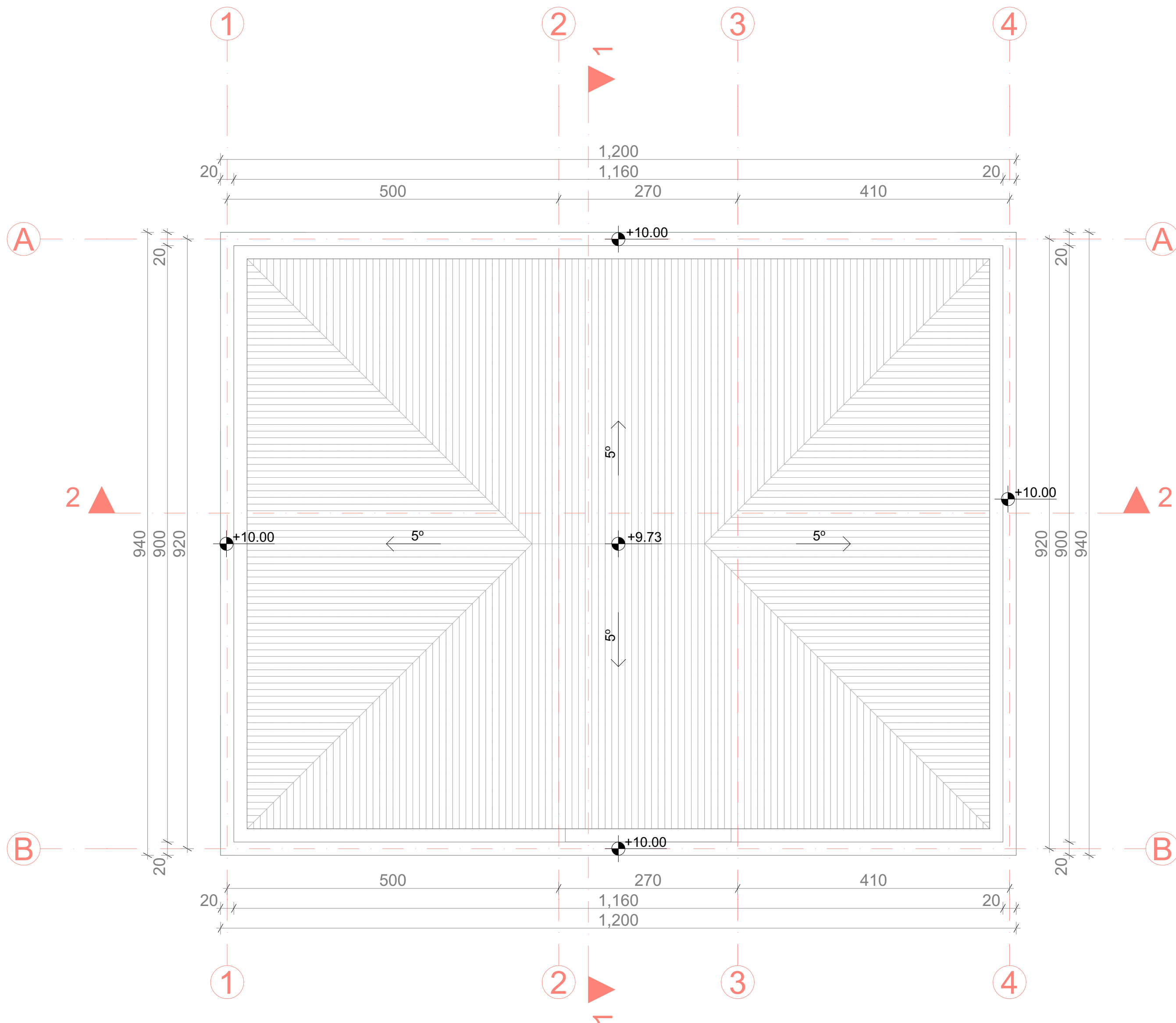
UKUPNO (NETO) POVRŠINA I SPRATA: 98.19m²
96.22m² (-2%malterisanje)
UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA I SPRATA: 112.80m²

NAPOMENA:
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM d.o.o. adresa: Il crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.			
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova II sprata	Br.priloga: 08
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

96

OSNOVA KROVNE RAVNI

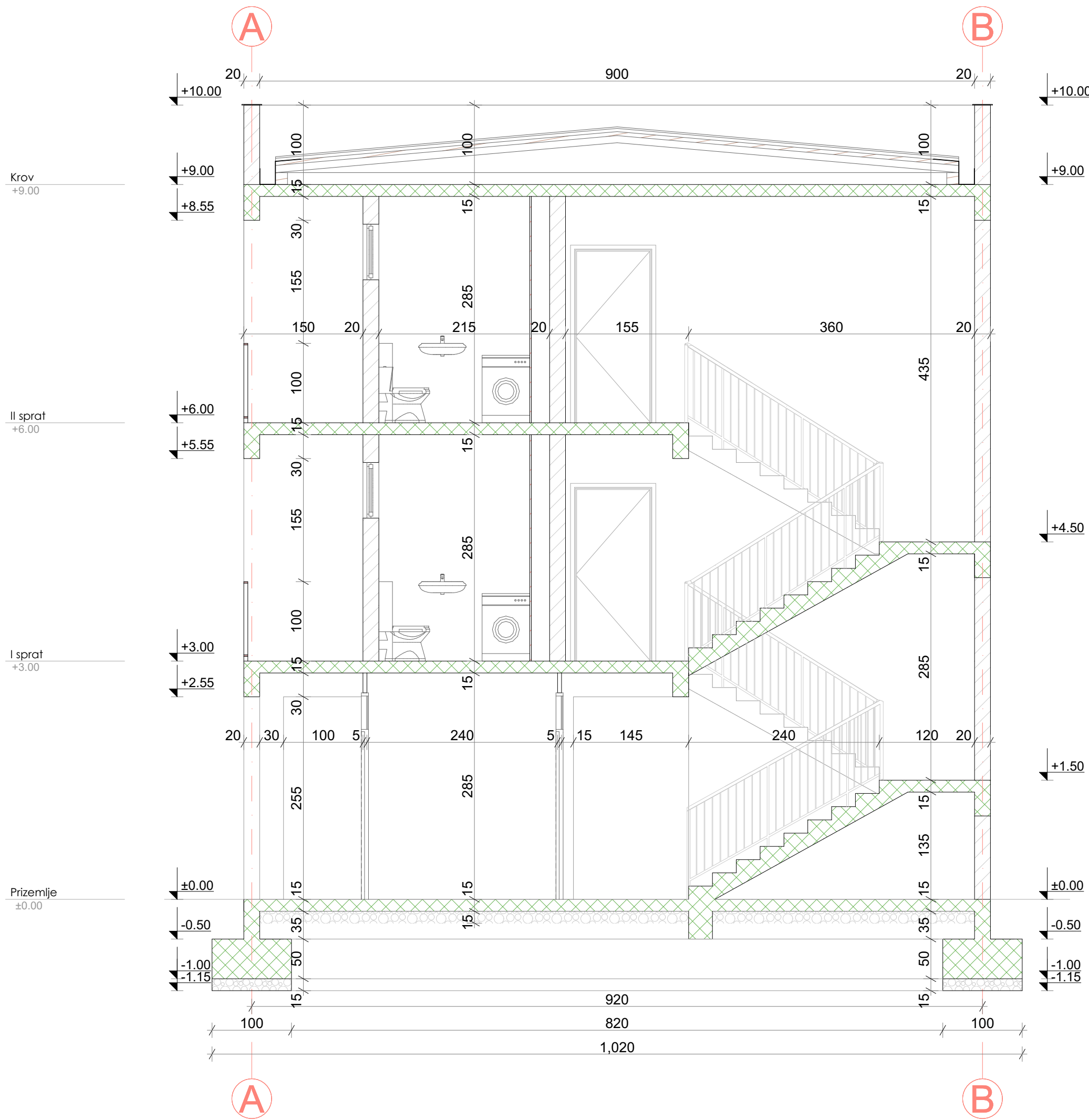


NAPOMENA:

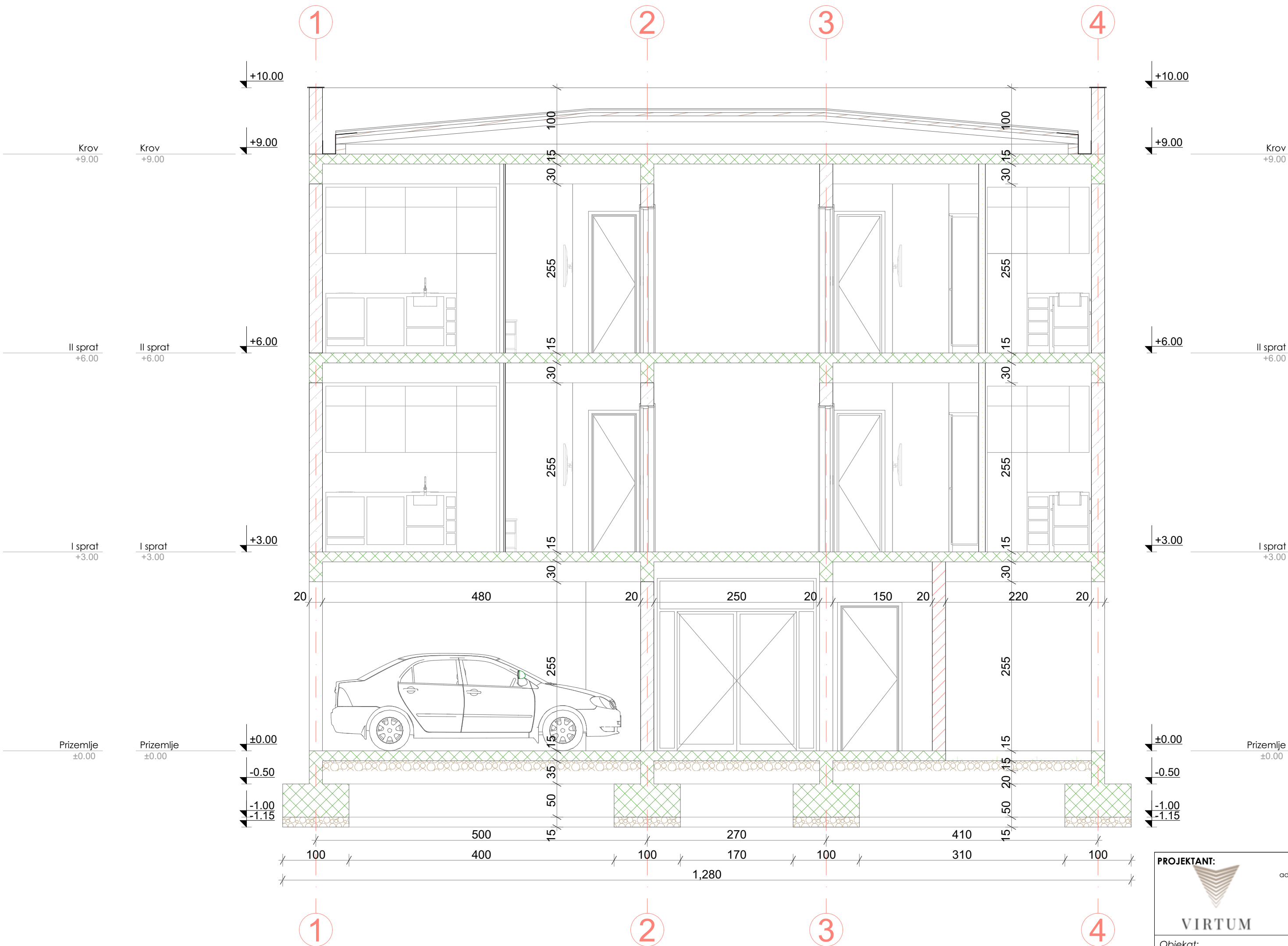
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM		VIRTUM d.o.o. adresa: II crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Štambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III			
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.					
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT			Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova krovne ravni		Br.priloga: 09	Br.strane:
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.			

PRESJEK 1-1



PRESJEK 2-2

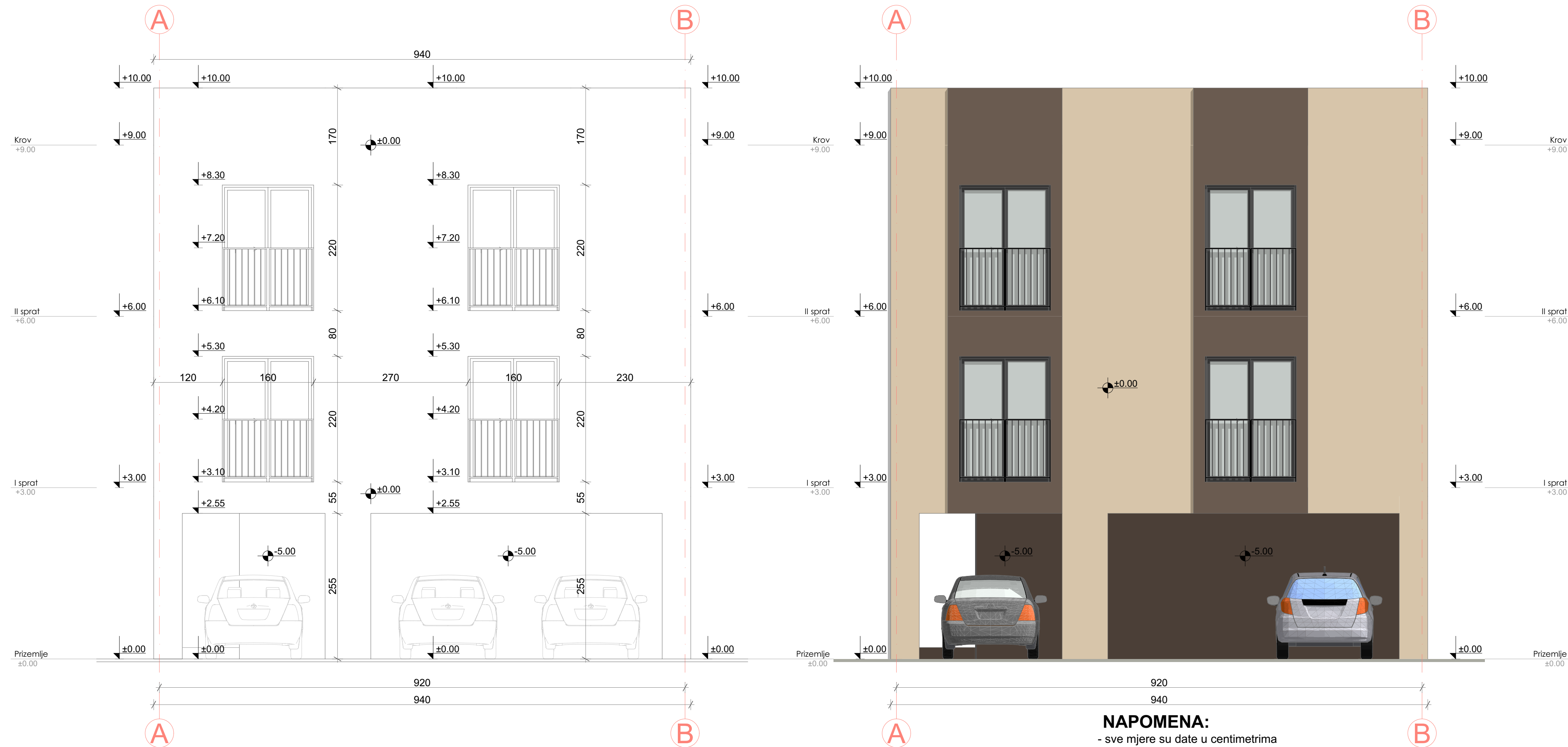


NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM adresa: II crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-26683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Prilog: Presjeci	Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:		Br.priloga: 10	Br.strane: 98
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

SJEVEROZAPADNA FASADA



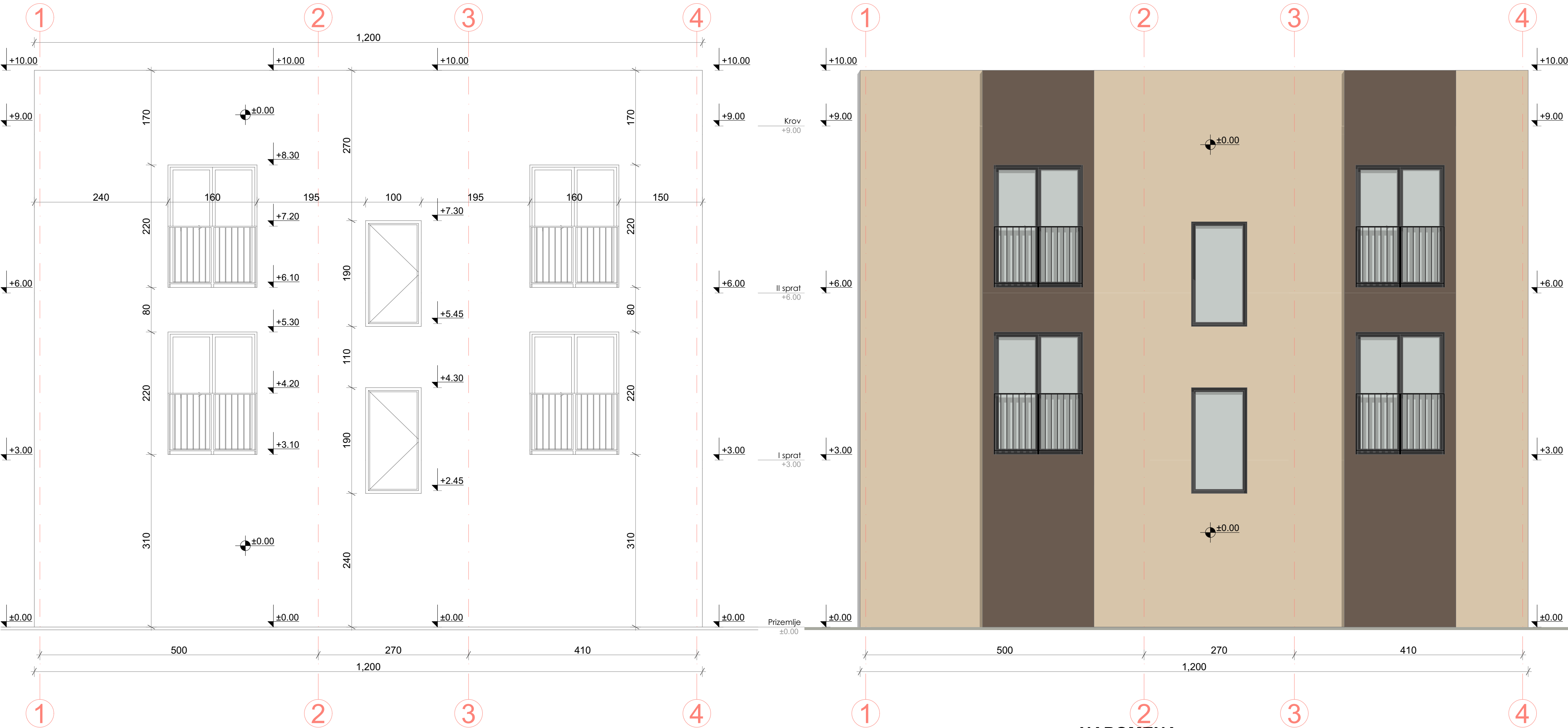
NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM		VIRTUM d.o.o. adresa: Il crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat				Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.					
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik/ci:				Razmjera: 1:50	
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine				Br.priloga: Sjeverozapadna fasada 11	
				Br.strane:	
Datum revizije i M.P.					

99

JUGOZAPADNA FASADA

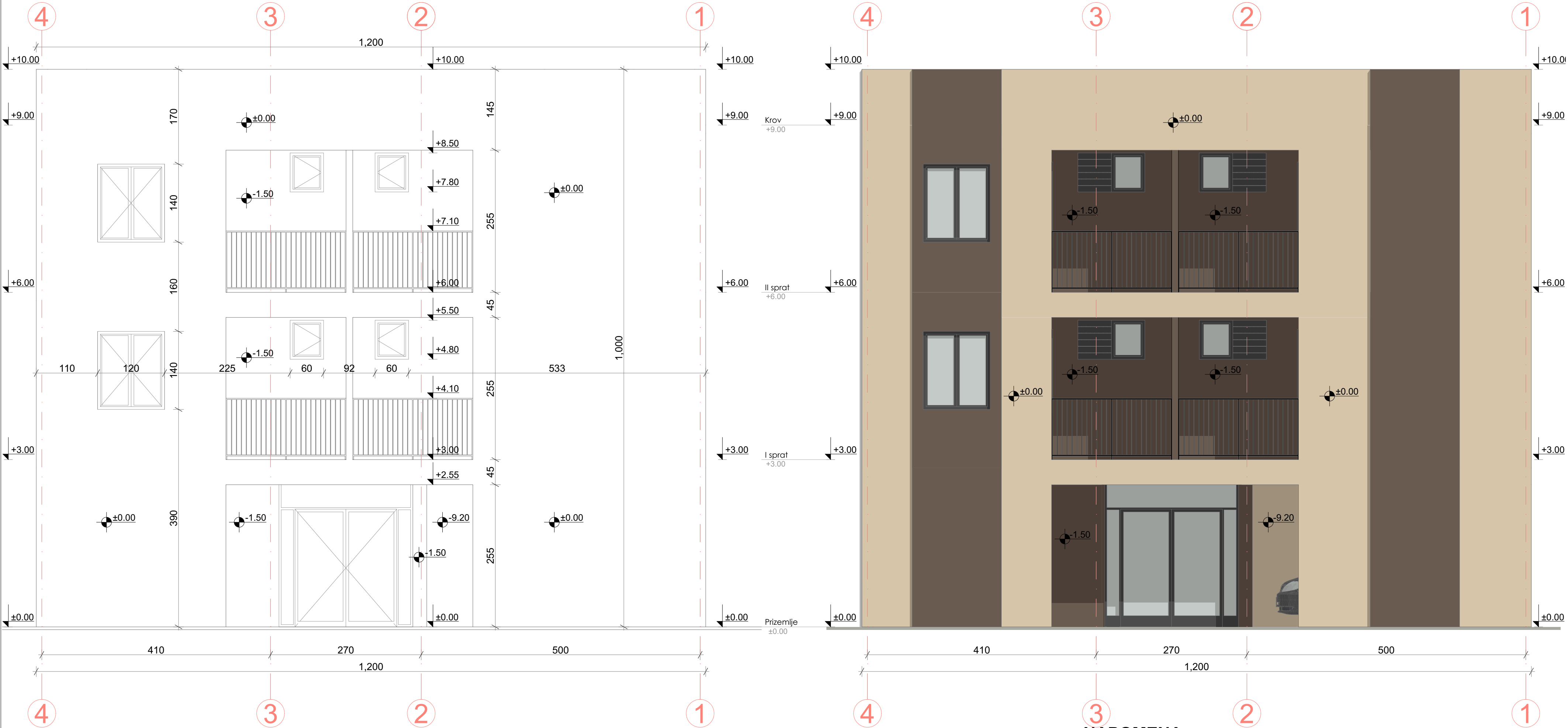


NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM adresa: Il crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.			
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik/ci:		Prilog: Jugozapadna fasada	Razmjera: 1:50
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Br.priloga: 12	
		Br.strane: 12	
		Datum revizije i M.P.	

SJEVEROISTOČNA FASADA

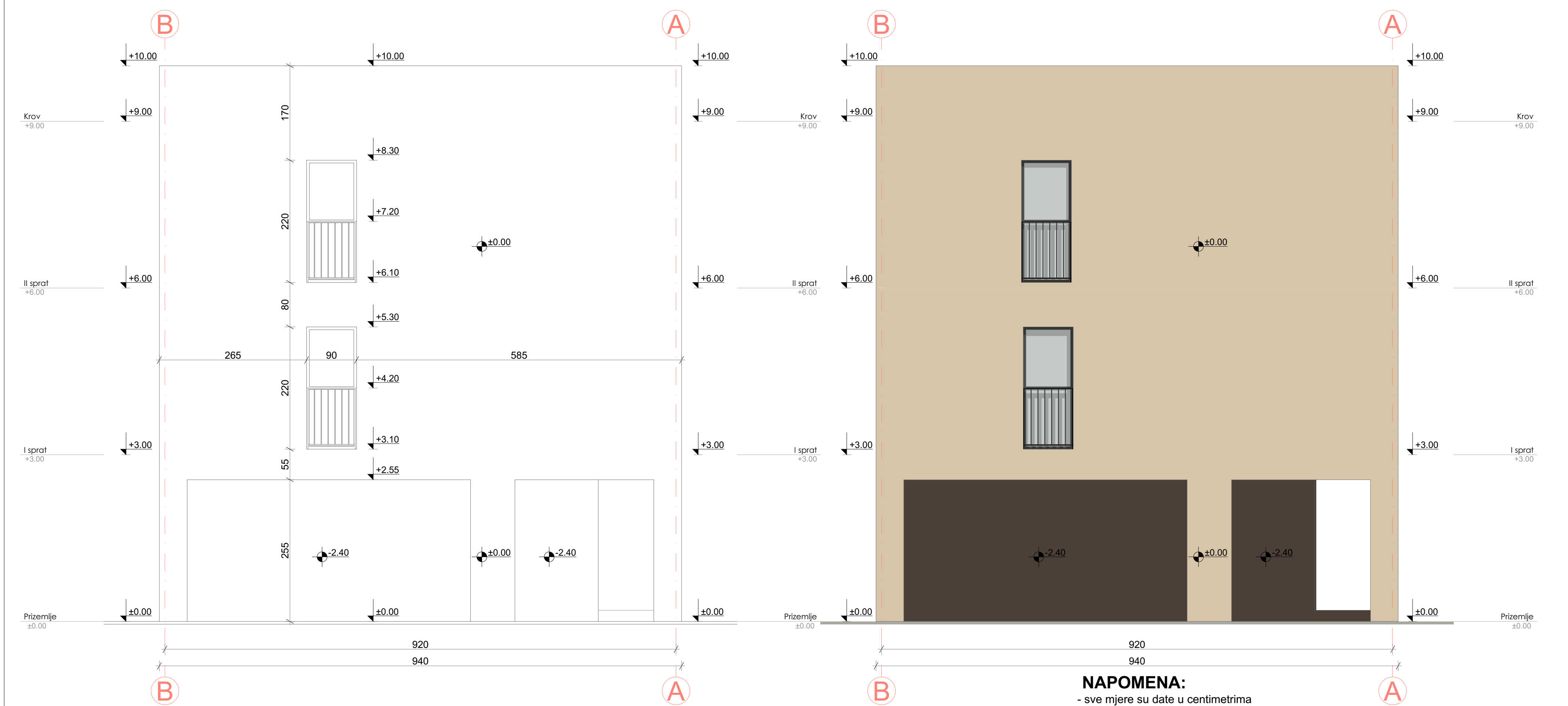


NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM d.o.o. adresa: II crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: Sjeveroistočna fasada	Br.priloga: 13
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	

JUGOISTOČNA FASADA



NAPOMENA:
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM		VIRTUM d.o.o. adresa: II crnogorskog bataljona 2/L, Podgorica tel: +382(0)69-330-115 e-mail: office@virtum.me PIB: 03738159; PDV: 30/31-28683-1 žiro račun: NLB banka: 530-536746-72		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat:		Lokacija:			
Stambeni objekat		UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III			
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.					
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: Jugoistočna fasada		Br.priloga: 14	Br.strane:
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.			

102



NAPOMENA:
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.		Prilog: 3D prikazi	
Saradnik/ci:		Br.priloga: 15	Br.strane:
Datum izrade i M.P. Februar, 2026. godine		Datum revizije i M.P.	



NAPOMENA:
- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije

PROJEKTANT:  VIRTUM		INVESTITOR: "XESTATE" D.O.O. PODGORICA	
Objekat:		Lokacija:	
Stambeni objekat		UP 187, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/10 KO Podgorica III	
Autor projekta:	Zorana Zejak, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:	Zorana Zejak, spec.sci.arh.	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Zorana Zejak, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	
Saradnik/ci:		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Datum izrade i M.P.		Prilog:	Razmjera:
Februar, 2026. godine		3D prikazi	16
		Datum revizije i M.P.	