VIRTUM

IDEJNO RJEŠENJE

Stambeni objekat

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

VIRTUM

OBRAZAC 3

elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Zorana Zejak Digitally signed by Zorana Zejak DN: C=ME, O=PostaCG, OU=Fizičko lice, SN=Zejak + SERIALNUMBER=86630 + G=Zorana + CN=Zorana Zejak Reason: I am the author of this document Location: Date: 2026.10.26 16:14:39+01'00' Foxit PDF Editor Version: 2024.1.0		

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

OBJEKAT: **Stambeni objekat**

LOKACIJA: **Urbanistička parcela UP188, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br. 3648/6, KO Podgorica III**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje arhitekture**

AUTOR PROJEKTA: **Zorana Zejak , Spec.Sci.arh.**

PROJEKTANT: **„Virtum“ d.o.o., Podgorica**

ODGOVORNO LICE: **Sandra Šuškavčević**

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 4)
   - Licenca projektanta
   - Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
   - Urbanističko-tehnički uslovi
   - Elaborat parcelacije po planskom dokumentu

2. PROJEKTNI ZADATAK

3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
   - TEHNIČKI OPIS

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

   01. Geodetska podloga
   02. Situacija preklopljena 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
   15–17. 3D prikazi

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

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

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

"VIRTUM" d.o.o.
Broj 25/26
Podgorica, 15.01. 2026. god.

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 Šuškavčević (u daljem tekstu “**Projektant**”) sa druge strane.

Predmet Ugovora:
Izrada **IDEJNOG RJEŠENJA** za potrebe pribavljanja saglasnosti gradskog arhitekte 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.

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
Amela Ivanović
Izvršni direktor
Amela Ivanović

PROJEKTANT
„VIRTUM" d.o.o. Podgorica
Izvršni direktor
Sandra Šuškavčević

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 tehnicko 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 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

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

MP

Podgorica

Načelnica
Sanja Bojanić

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

RJEŠENJE O IMENOVANJU

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

VIRTUM

R J E Š E N J E

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.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VIRTUM" PODGORICA

VIRTUM D.O.O.

Izvršni direktor: Sandra Šuškavčević

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

PODACI O PROJEKTANTU (OBRAZAC 4)

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 4

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

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

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine

2006 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: УПИ 09-332/25-3061/8

Подгорица, 27.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, поступајући по захтјеву привредног друштва ДОО „ВИРТУМ“ ПОДГОРИЦА, број УПИ 09-332/25-3061/7 од 27.05.2026. године, за измјену лиценце за пројектанта и извођача радова број УПИ 09-332/25-3061/6 од 02.03.2026. године, на основу члана 107 Закона о изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 19/25, 92/25 и 160/25), члана 15 Уредбе о организацији и начину рада државне управе ("Службени лист ЦГ", бр. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 и 39/25), члана 7 Правилника о ближем начину и поступку издавања и мировања лиценци за обављање дјелатности у области изградње објеката и начину вођења регистра лиценци ("Службени лист ЦГ", бр. 42/25 и 117/25), и чл. 18 и 46 став 1 Закона о управном поступку ("Службени лист ЦГ", бр. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Привредном друштву **ДОО „ВИРТУМ“ ПОДГОРИЦА,** издаје се

ЛИЦЕНЦА

за израду техничке документације и извођење радова

на период од **пет година.**

Ово рјешење замјењује рјешење број **УПИ 09-332/25-3061/6 од 02.03.2026. године**.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број УПИ 09-332/25-3061/7 од 27.05.2026. године, овом министарству, обратило се привредно друштво ДОО „ВИРТУМ“ ПОДГОРИЦА, претежна дјелатност - 7112 - Инжењерске дјелатности и техничко савјетовање, захтјевом за измјену лиценце за пројектанта и извођача радова број УПИ 09-332/25-3061/6 од 02.03.2026. године. Уз захтјев, привредно друштво је приложило следеће доказе:

1) рјешење број УПИ 09-332/25-1098/2 од 03.07.2025. године, којим је **Андријани Пејовић, степен специјалисте (Spec.Sci) грађевинарства - смјер конструктивни,** издата лиценца за израду техничке документације и извођење радова у својству одговорног пројектанта и одговорног инжењера грађења, донијето од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине;
2) уговор о раду са Андријаном Пејовић, број 03/2025 од 01.04.2025. године, на неодређено вријеме;

3) рјешење о престанку радног односа, којим се констатује престанак радног односа запослене Зоране Зејак дана 30.04.2026. године;
4) извод из Централног регистра привредних субјеката Пореске управе, регистарски број 5 - 1296944 / 001.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднијети захтјев са приложеном документацијом и одлучило као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Одредбом члана 76 став 1 Закона о изградњи објеката прописано је да дјелатност израде техничке документације може да обавља пројектант који има најмање једног запосленог лиценцираног архитекту односно лиценцираног инжењера по врсти пројекта из члана 9 став 2 овог закона који израђује.

Надаље, чланом 84 став 1 истог закона прописано је да дјелатност грађења објекта обавља извођач радова који има најмање једног запосленог лиценцираног архитекту односно лиценцираног инжењера грађења по врсти радова.

Чланом 107 став 1 претходно наведеног закона прописано је да је лиценца акт којим се утврђује испуњеност услова за обављање дјелатности из чл. 76, 76а, 78, 81, 82, 84, 85, 88, 89, 91 и 92 овог закона. Ставом 6 истог члана прописује се да се лиценца за привредно друштво, правно лице односно предузетника издаје се на период од пет година.

Сходно члану 7 Правилника о ближем начину и поступку издавања и мировања лиценци за обављање дјелатности у области изградње објеката и начину вођења регистра лиценци ("Службени лист ЦГ", бр. 042/25 од 30.04.2025 и 117/25 од 15.10.2025), прописано је да се уз захтјев за израду техничке документације и извођење радова за пројектанта и извођача радова подноси: 1) Извод из Централног регистра привредних субјекта; 2) доказ да има најмање једног запосленог лиценцираног архитекту, односно инжењера; 3) лиценцу за лиценцираног архитекту, односно инжењера.

Поступајући по предметном захтјеву, Министарство је, на основу расположивих доказа, утврдило да су испуњени услови прописани Законом и Правилником, и одлучило као у диспозитиву рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор тужбом код Управног суда, у року од 20 дана од дана пријема истог.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Петар Вучинић

LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
I ČLANSTVO U KOMORI ARHITEKATA I PLANERA

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

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 arhitekte, 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

R J E Š E NJ E

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.

O b r a z l o ž e nj e

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

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

Komora arhitekata
i planera Crne Gore

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

POTVRDA O ČLANSTVU

ZEJAK ZORANA

IME I PREZIME

Berane

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD	ČLANSTVO VAŽI DO
19.11.2020.	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: 639VIOpe9KRpbdDq

DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA

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

UNIQA

Broj polise:	**6-55047**
Zamjena polise:	51637
Vrsta osiguranja:	Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja:	1301
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	2144567
Mjesto:	Podgorica
Datum:	03.04.2026

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: 15.4.2026 Prestanak osiguranja: 15.4.2027 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 pokriće 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 (ucešce u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur.
-Teritorijalno pokrice: 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 važece polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Broj zaposlenih lica: 3/ Broj licenciranih inžinjera: 2
- Polisa je izdata u skladu sa clanom 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 osiguravajuce pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novcane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešcu 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 15.04.2026 do 15.04.2027 plaća se prema ispostavljenoj fakturi.

UNIQA

Broj polise:	**6-55047**
Zamjena polise:	51637
Vrsta osiguranja:	Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja:	1301
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	2144567
Mjesto:	Podgorica
Datum:	03.04.2026

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

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.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail ssuskavcevic0@gmail.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarsc osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatrace se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smetra nevažecom bez obaveze slanja opomene Drustva.
U slucaju iz prethodnog stava , Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuce pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.
Ugovarač osiguranjaosiguranik 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

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE • PODGORICA • UNIQA NEŽIVOTNO OSIGURANJE 1

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU • PODGORICA • M.P. "VIRTUM"

Za Ugovarača

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

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

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/25- 873
Podgorica, 26.05.2025. godine

DUP „Dahna 1"
Urbanistička parcela **UP 188**

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 188**

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 188, definisana na grafičkim prilozima plana, je neizgrađena i planirana je izgradnja objekta stanovanja male gustine. Prema listu nepokretnosti 8314-prepis KO:Podgorica III, katastarska parcela broj 3648/6 je u svojini NOVI VOLVOX Podgorica, je neizgrađena, površine 1000m2, bez tereta i ograničenja.
List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE:
Urbanistička parcela **UP 188** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija" i površine su 391 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.

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

Građevinska linija prikazana na grafičkim prilozima 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 podrumske 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.

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

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 m^2 , 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) Ukupno	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP POVRŠINA (m^2) Glavni objekat	BRP POVRŠINA (m^2) Pomoćni objekat	BGP POVRŠINA (m^2) Ukupno	INDEKS IZGRAĐENOSTI	POSTOJEĆA SPRATNOST
UP 188	391										

PLAN

Max površina pod objektom (m^2)	Max BGP (m^2)	Max indeks zauz	Max indeks izgra	Max spratnost	NAMJENA
117	352	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, doprinijeće 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.

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

Visine objekata su date na grafičkim prilozima 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 uredjenje 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:

- Stepen 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 stepen 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.

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

- 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, jednogodisnje cvijece, 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.

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

UREĐENJE TERENA:
Sastavni dio projektne 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 odvodnjavanja 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 geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke 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 β>20°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

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

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

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

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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me.
Za pristupanje georeferencionoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost http://ekinfrastruktura.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 infrastukturne 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 višeetažnim 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.

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

Gabarit podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnicka 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 energijeShodno Zakonu o energetskoj 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 orjentacijom 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.
Iskoristoiti 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 koeficijenata 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.
UI 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.

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

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.	Potpis ovlašćenog službenog lica
	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.

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

176000000089

101-919-25435/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-25435/2025
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 PLAN PROSTO 101-917/25-2015, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 8314 - 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 m2	Prihod
3648	6		36	05/05/2021	ZABJELO	Livada 4. klase KUPOVINA		1000	4.70
								1000	4.70

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002766515	NOVI VOLVOX UL.VOJISLAVLJEVIĆA 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).

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 13.05.2025. 13:29:27

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

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada / PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
3648/6		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. 13:29:27

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

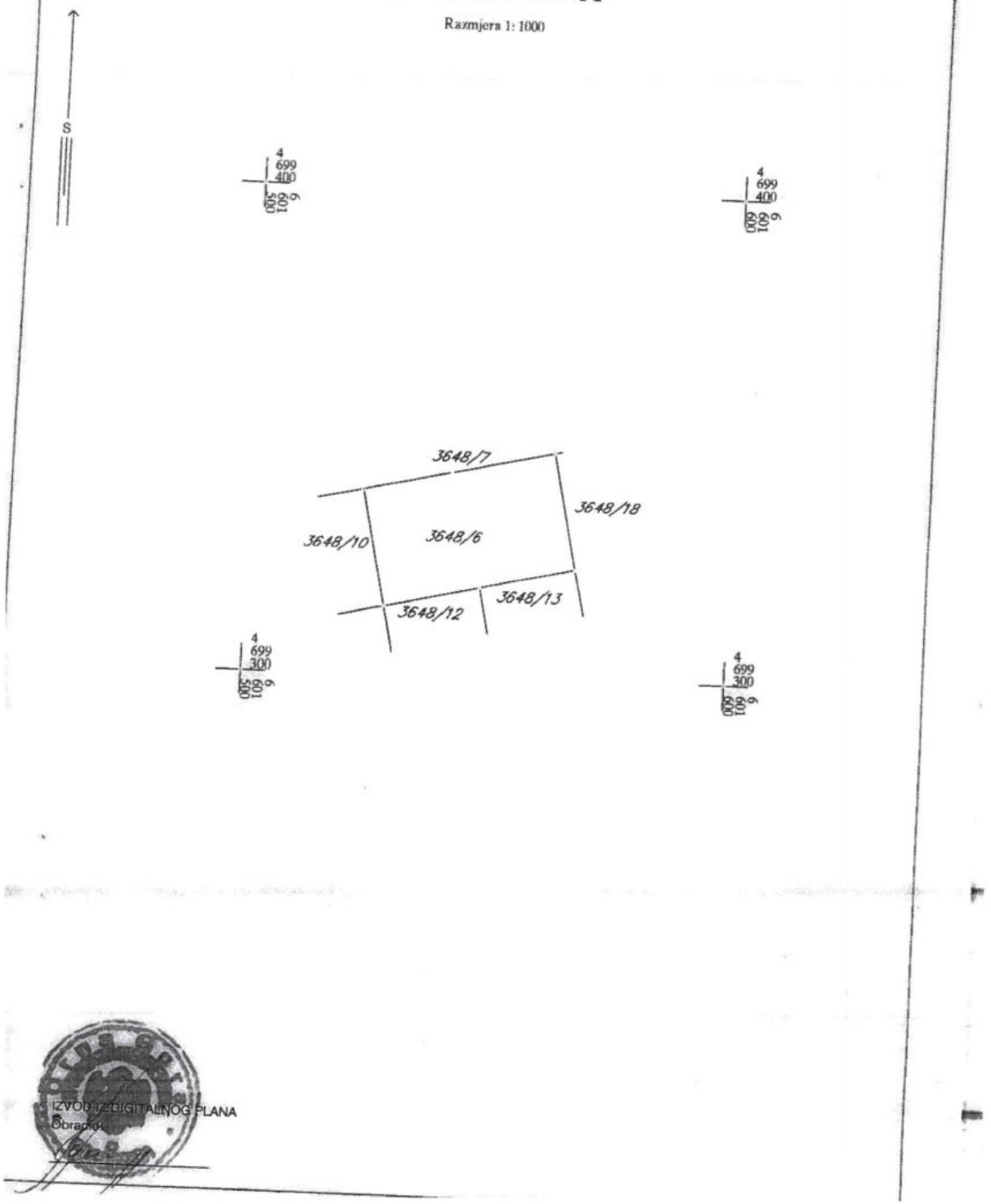
email: office@virtum.me
PIB: 03738159
PDV: 30/31-28683-1
ŽR: 530-536746-72 NLB Banka

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2015
Datum: 14.05.2025.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:8314
Broj plana: 25,57
Parcela: 3648/6

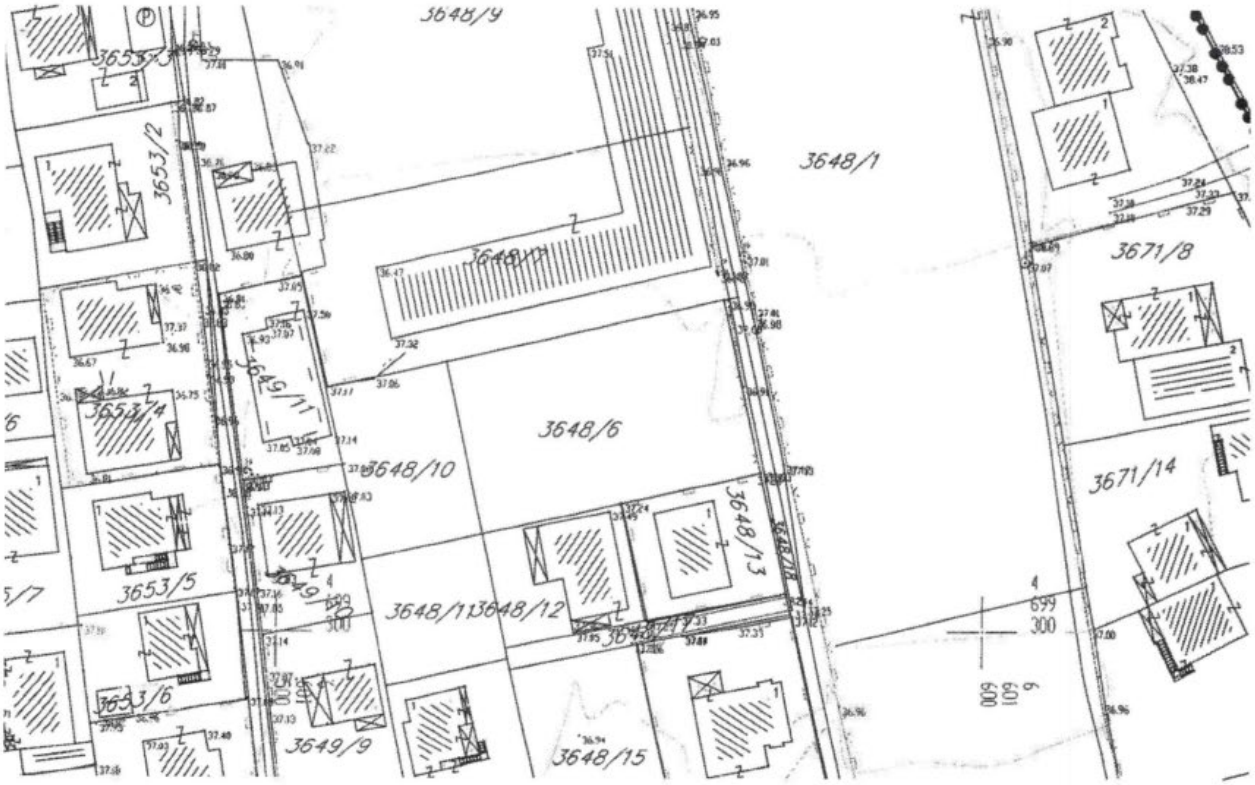
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



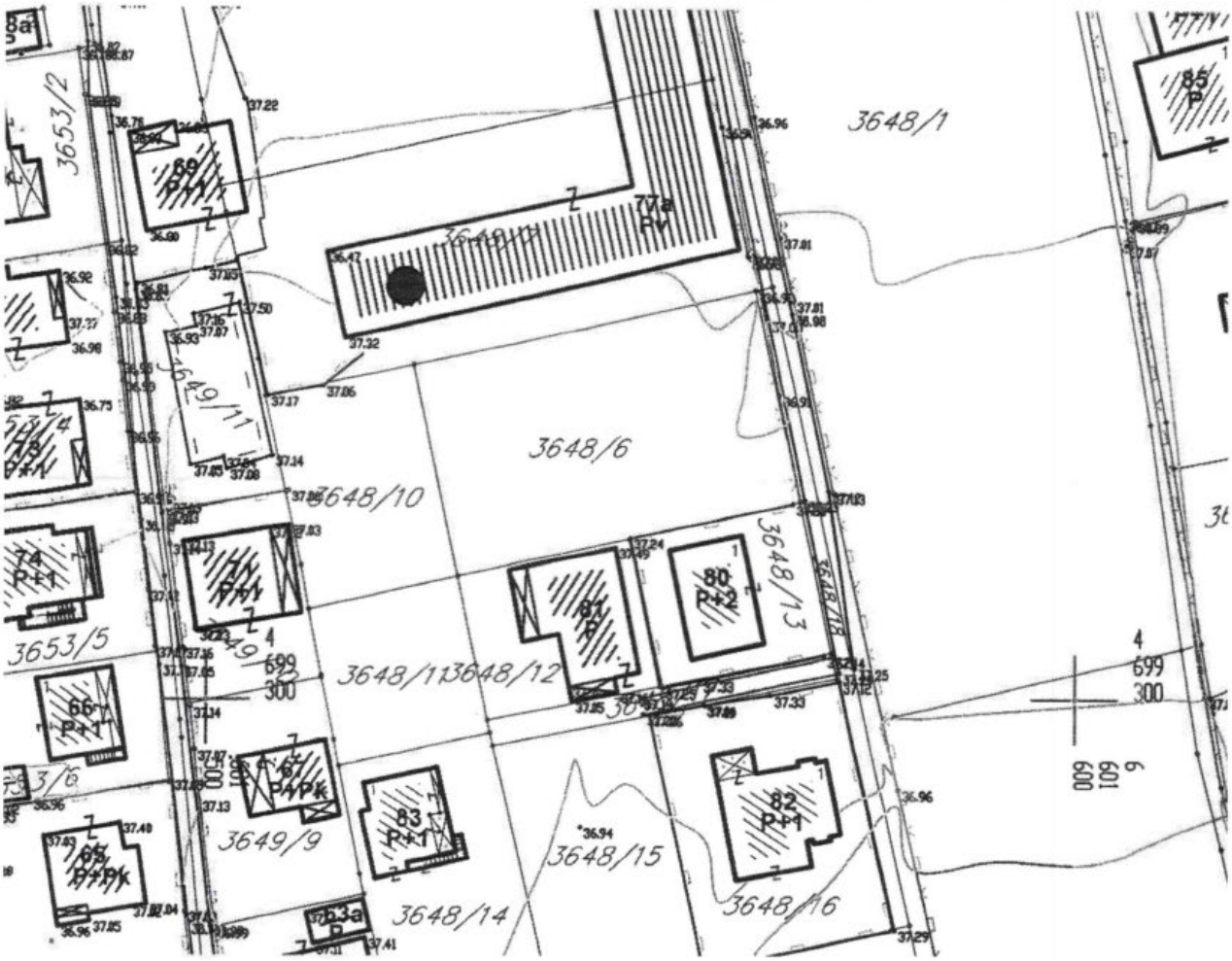
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-873 Podgorica, 30.05.2025.godine	



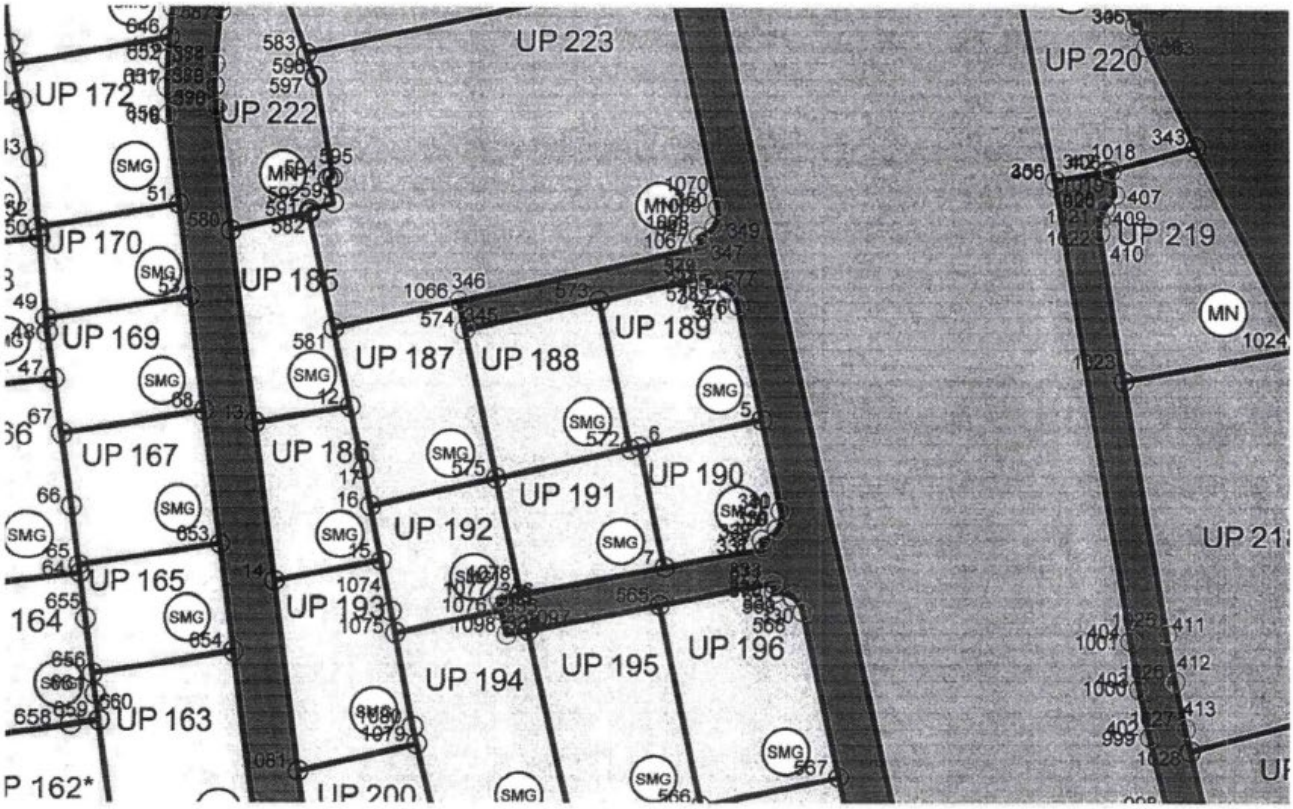
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga	01
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-873 Podgorica, 30.05.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja sa oblicima intervencija	02
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-873 Podgorica, 30.05.2025.godine	



SMG površine za stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina	03
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-873 Podgorica, 30.05.2025.godine	

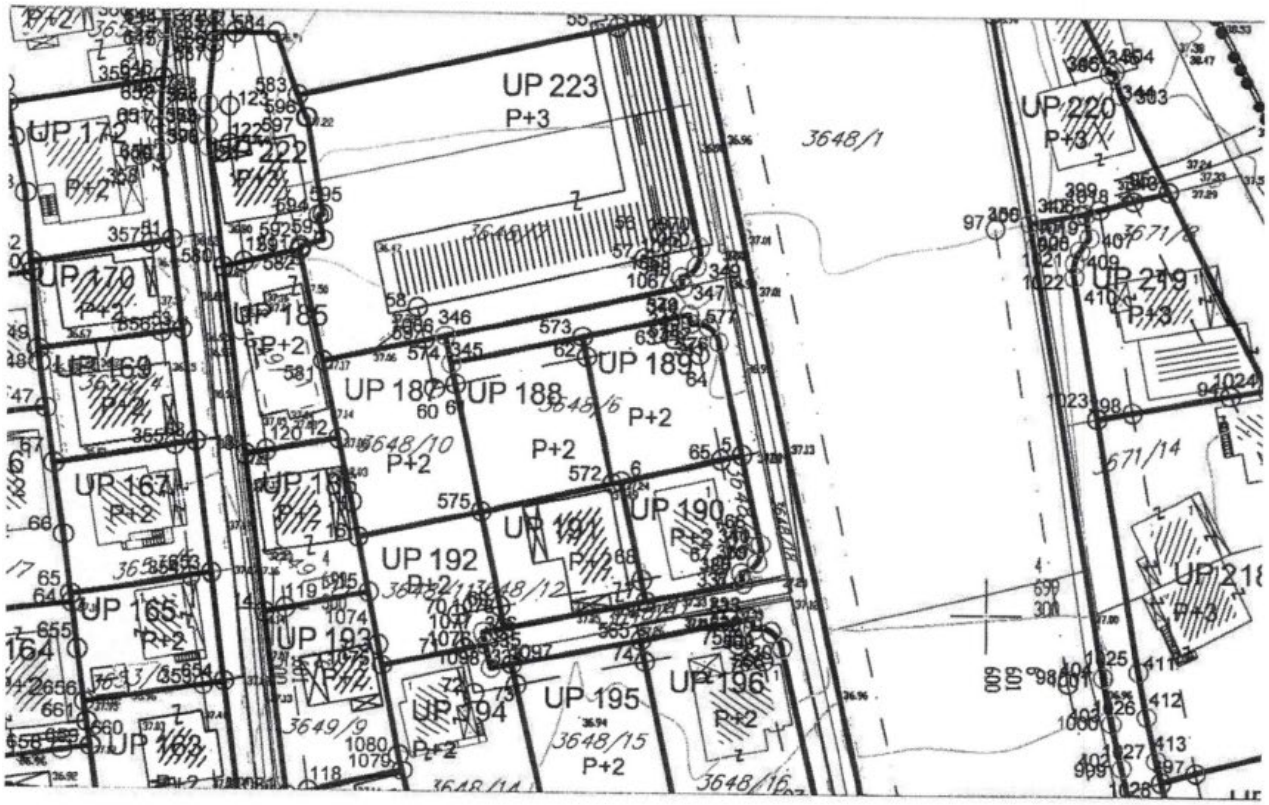


UP188 P:390.8	572	6601547.377	4699317.861
	573	6601542.975	4699338.129
	574	6601524.567	4699334.131
	575	6601528.96	4699313.86

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i reegulacije sa koordinatama urbanističkih parcela	04
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

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

Broj: 08-332/25-873
Podgorica, 30.05.2025.godine



Koordinate gradjevinskih linija:

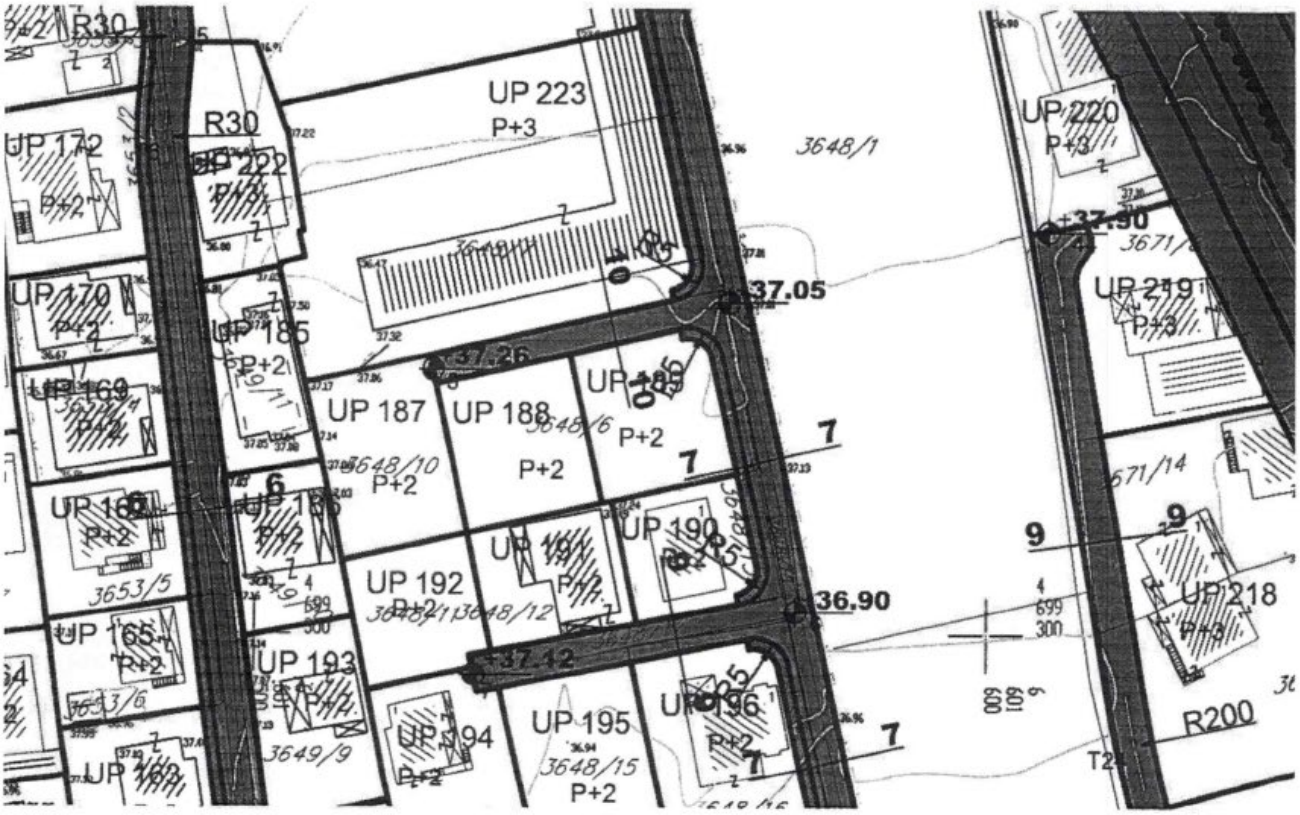
60	6601528.203	4699330.592
62	6601543.612	4699335.198

Koordinate regulacionih linija:

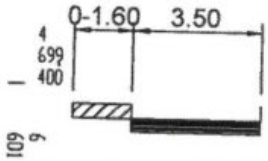
345	6601524.568	4699334.131
346	6601523.72	4699338.04

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i reegulacije sa koordinatama gradjevinskih i regulacionih linija	05
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-873 Podgorica, 30.05.2025.godine	



presjek 10-10



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja	06
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

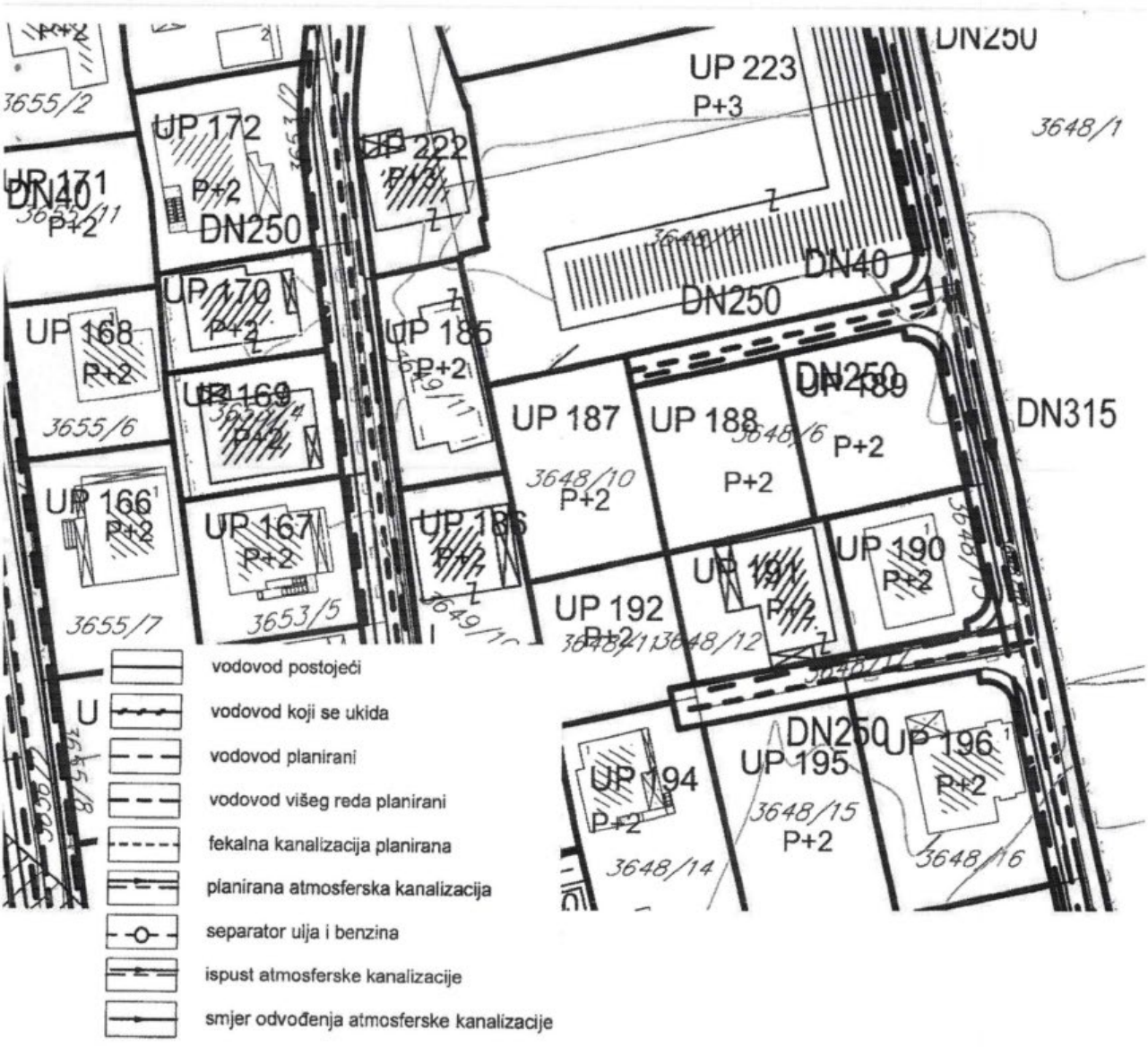
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/25-873 Podgorica, 30.05.2025.godine	



GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike	07
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

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

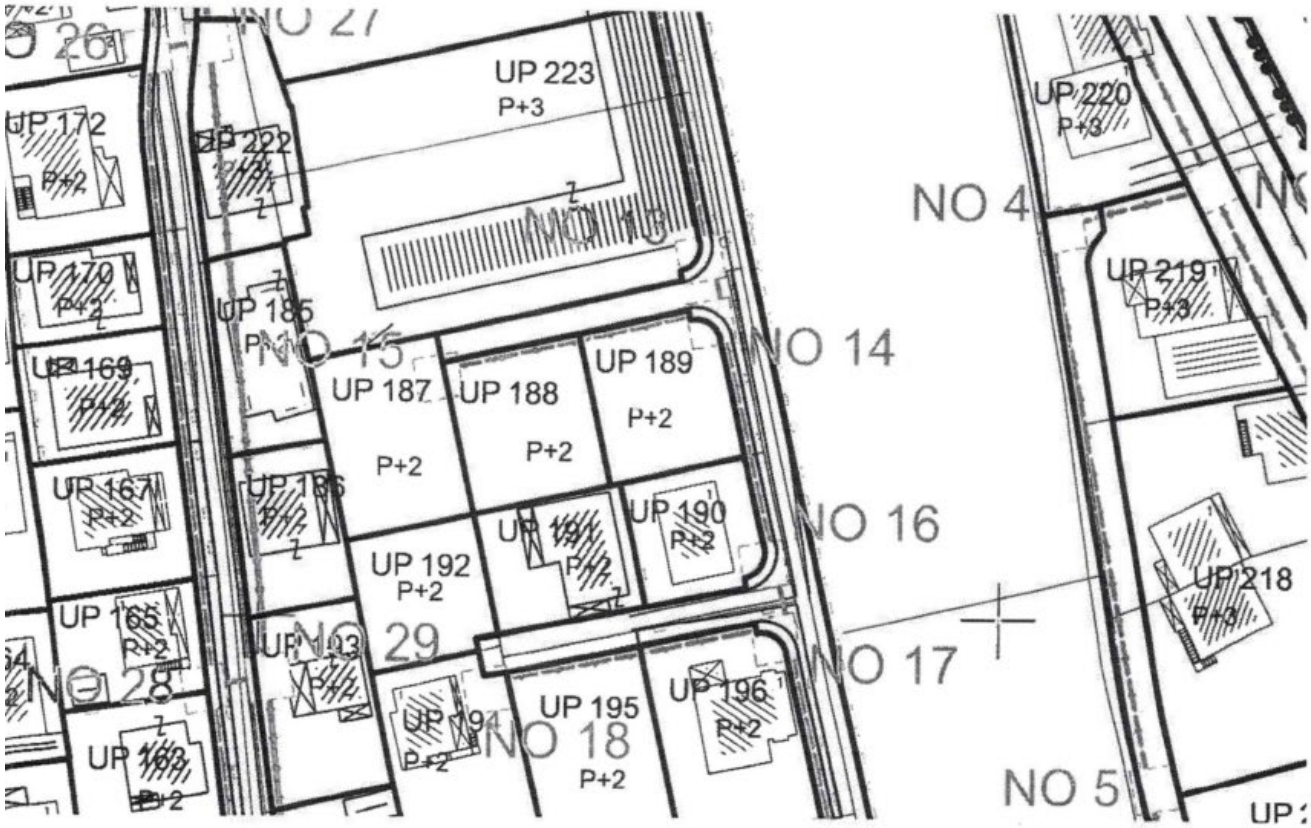
Broj: 08-332/25-873
Podgorica, 30.05.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture	08
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

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

Broj: 08-332/25-873
Podgorica, 30.05.2025.godine



Tk okno - Postojeće kablovsko okno

TK podzemni vod - Postojeća elektronska komuniakciona infrastruktura sa 6,4,2 i 1 PVC cijevi 110mm

TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa magistralnim optičkim kablovima

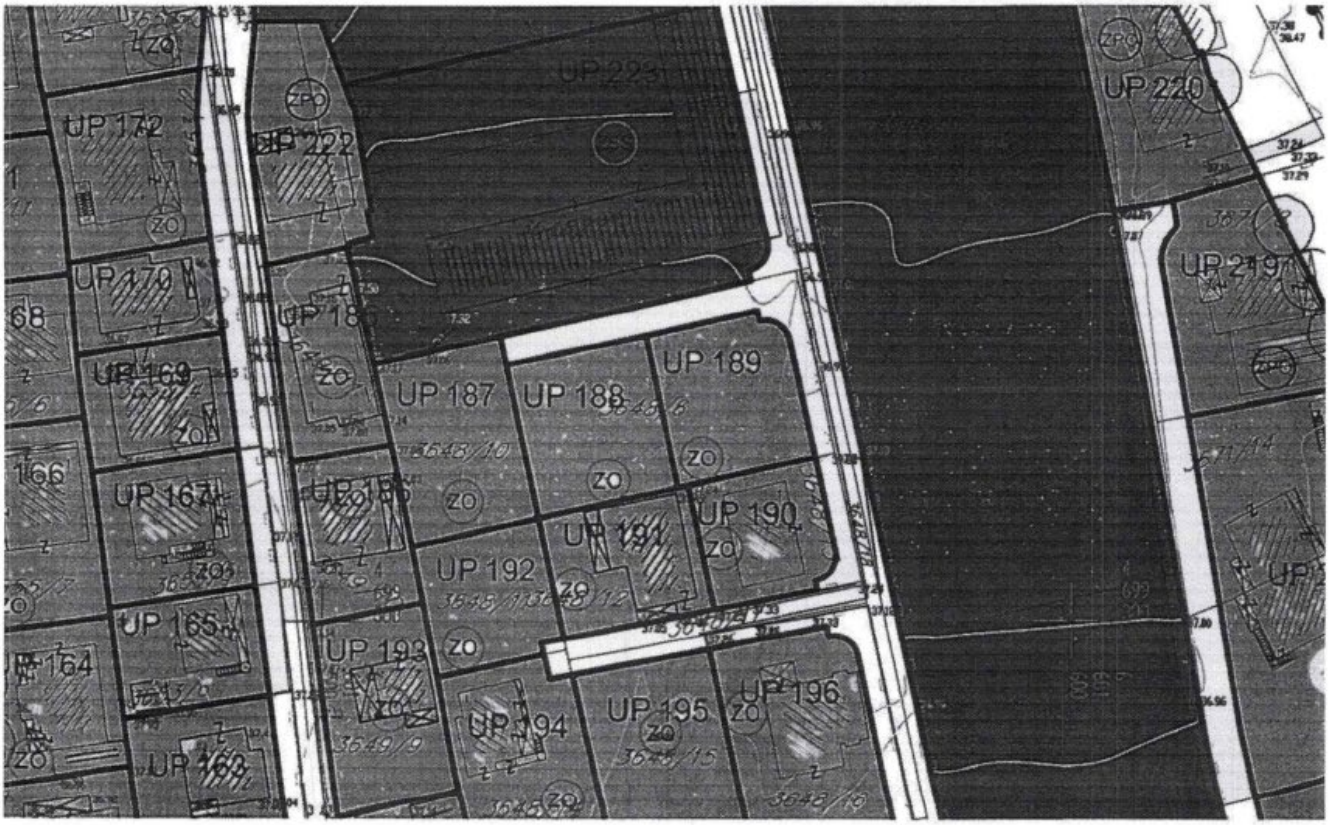
Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 89

Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC c ijevi 110mm

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture	09
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

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

Broj: 08-332/25-873
Podgorica, 30.05.2025.godine



ZO — Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture	10
Izvod iz DUP-a»Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 188	

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

GEO - METAR

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, ovlašćeno lice

M.P.

Broj predmeta: 19462/25
Spisk prijava broj: 105/25
Pregledao / la:
Ovjerio / la:
Datum ovjere: 02.12.25
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)

M.P.

„GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica

Duško Bošković, ovlašćeno lice

Sadržaj:

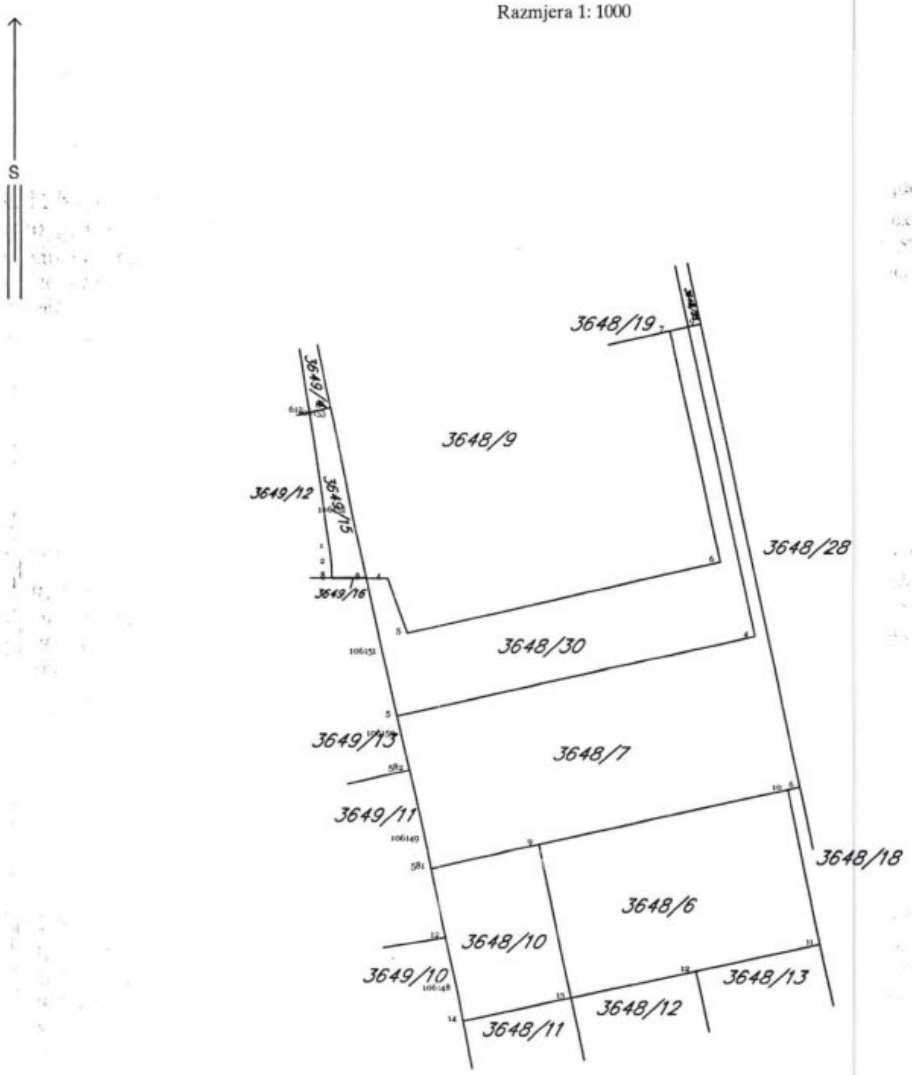
Redni broj	Elaborat geodetskih radova parcelacije po DUP-u za UP187, UP188, UP189, UP223 i UP224 u zahvatu DUP-a „ Dahna 1 “
1	Naslovna strana geodetskog elaborata
2	Sadržaj
3	Izjava odgovornog lica za izvođenje geodetskih radova
4	Uvjerenje o etaloniranju broj za GS08 plus 051/24/01 od 02.10.2024. god., izdato od VEKOM GEO DSD PJ Podgorica Uvjerenje 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

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

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

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:

*** 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	
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	
14	6601511.82	4699310.14	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: 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

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

Obradio:



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

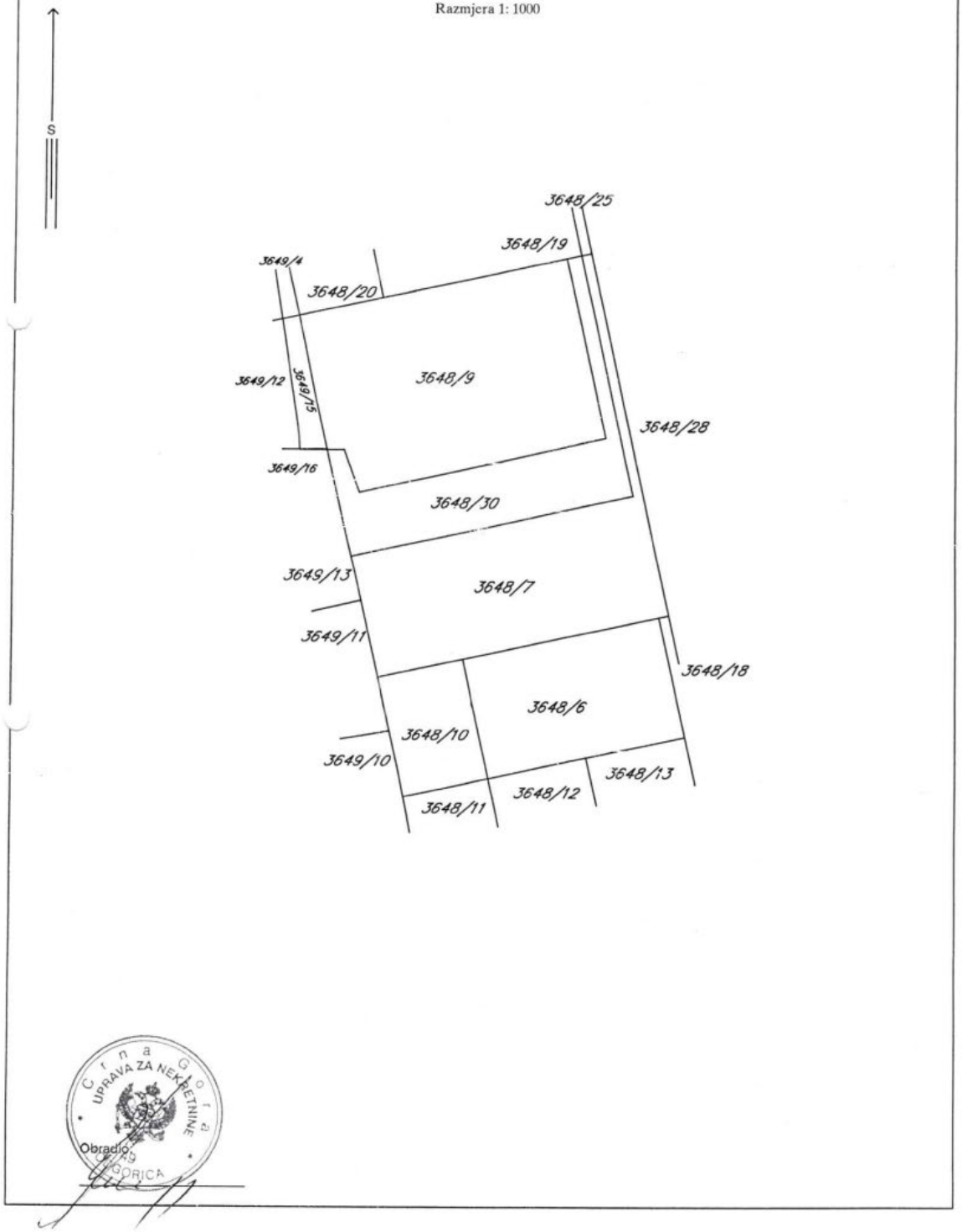
email: office@virtum.me
PIB: 03738159
PDV: 30/31-28683-1
ŽR: 530-536746-72 NLB Banka

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-6775
Datum: 24.11.2025.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:8314,6657,7645,8379,8137,8645
Broj plana: 25,57
Parcele: 3648/6, 3648/7, 3648/10, 3648/30, 3649/15
3648/9

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



*** 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
očitane 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)

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



Obradio:

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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

Broj: 08-332/25-2163

10.novembar 2025.godine

Za: "GEOMETAR" doo Podgorica

Predmet: Izvod iz DUP-a

Dana 28.oktobra 2025.godine obratili ste se ovom Sekretarijatu zahtjevom za izdavanje izvoda iz DUP-a za katastarske parcele broj 3648/9, 3648/3, 3648/7, 3648/10, 3648/6 KO Podgorica III.

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.

S poštovanjem,

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

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

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

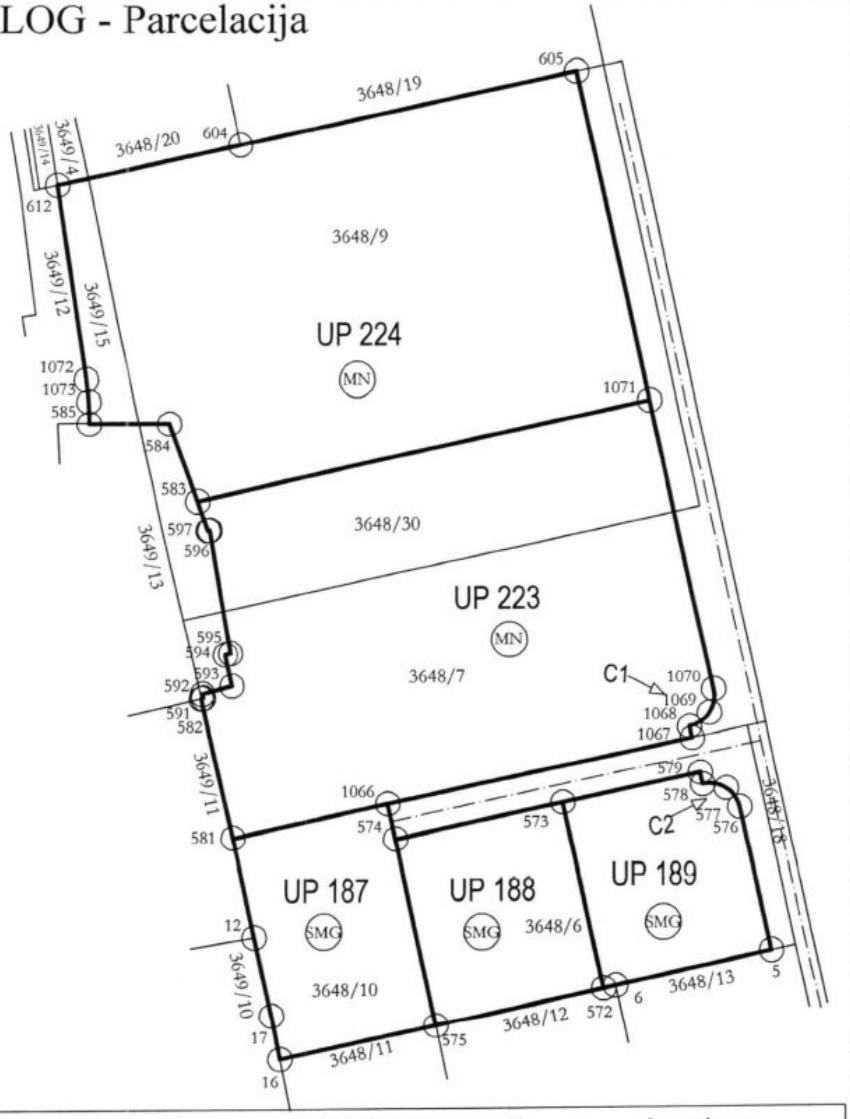
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-2163
Podgorica, 10.11.2025.god.

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

PRILOG - Parcelacija

KOORDINATE DET.TAČAKA

	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.

MSc Marina Kilibarda, Spe.sci.geod.
Obrađivač

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

VIRTUM

GEO - METAR

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

M.P.

Za „GEO-METAR“ d.o.o Podgorica

Duško Bošković, ovlašćeno lice

VIRTUM

GEO - METAR

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.

M.P

Za „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica

Petar Crvenica, Ovlašćeno lice geodetske struke

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 1 “ 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 ovlašćenju, 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 1 “ 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 1 “ 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.

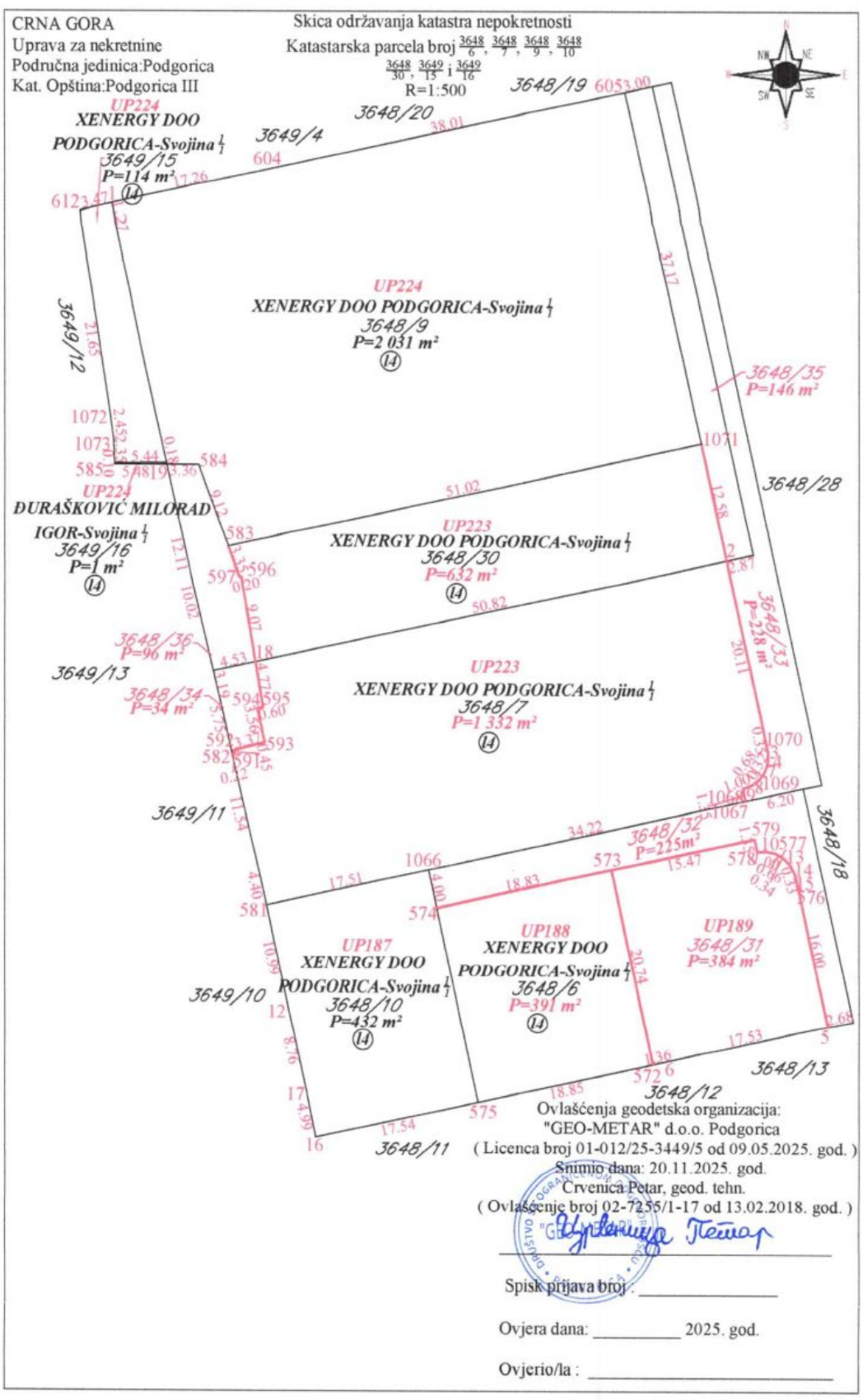
Obradom podataka ustanovili smo razliku numerike i grafike. Shodno izdatim zvaničnim podacim tj. skice sa detaljnim tačkama i koordinatama preuzetih od Uprave za nekretnine PJ Podgorica broj 101-917/25-6775 od 20.11.2025. god. prikazana je površina kat. parcele 3648/9 od P=2030 m², dok je kat. parcela u listu nepokretnosti upisana u površini P= 2031 m². 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:

M.P. "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica

Geodetska organizacija
Za "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica,
Petar Crvenica geod. tehn.
(Ovlašćenje broj 02-7255/1-17 od 13.02.2018 god.)


CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica:Podgorica
Kat. Opština:Podgorica III
Skica održavanja katastra nepokretnosti
Katastarska parcela broj 3648/6, 3648/7, 3648/9, 3648/10, 3648/30, 3649/15 i 3649/16
R=1:500
UP224 XENERGY DOO PODGORICA-Svojina 1/1 3649/15 P=114 m² (14)
UP224 XENERGY DOO PODGORICA-Svojina 1/1 3648/9 P=2 031 m² (14)
UP223 XENERGY DOO PODGORICA-Svojina 1/1 3648/30 P=632 m² (14)
UP223 XENERGY DOO PODGORICA-Svojina 1/1 3648/7 P=1 332 m² (14)
UP224 ĐURAŠKOVIĆ MILORAD IGOR-Svojina 1/1 3649/16 P=1 m² (14)
UP187 XENERGY DOO PODGORICA-Svojina 1/1 3648/10 P=432 m² (14)
UP188 XENERGY DOO PODGORICA-Svojina 1/1 3648/6 P=391 m² (14)
UP189 3648/31 P=384 m²
3648/32 P=225m²
3648/33 P=228 m²
3648/34 P=34 m²
3648/35 P=146 m²
3648/36 P=96 m²
3649/4
3649/12
3649/13
3649/10
3649/11
3648/18
3648/28
3648/13
3648/12
3648/11
3648/19
3648/20
Ovlašćenja geodetska organizacija:
"GEO-METAR" d.o.o. Podgorica
(Licenca broj 01-012/25-3449/5 od 09.05.2025. god.)
Snimio dana: 20.11.2025. god.
Crvenica Petar, geod. tehn.
(Ovlašćenje broj 02-7255/1-17 od 13.02.2018. god.)
Spisak prijava broj: _____
Ovjera dana: _____ 2025. god.
Ovjerio/la : _____

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

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

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

GEO - METAR

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					Katastastarska 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	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		Svojina	1/1	Livada 4. klase	391	UP188
			3648/31				Livada 4. klase	384	UP189
			3648/32				Livada 4. klase	225	
2	6454	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/7		Svojina	1/1	Livada 4. klase	1332	DIO UP223
			3648/33				Livada 4. klase	228	
			3648/34				Livada 4. klase	34	
3	8645	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/9		Svojina	1/1	Livada 4. klase	2031	DIO UP224
			3648/30				Livada 4. klase	632	DIO UP223
			3648/35				Livada 4. klase	146	
			3648/36				Livada 4. klase	96	
4	6657	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/10		Svojina	1/1	Livada 4. klase	432	UP187
					UKUPNO:			5931	
					Pregledao i ovjerio:				

Podgorica, 20.11.2025. god.

m.p.

Obradio: Crvenica Petar geod.tehn. Црвеница Петар

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

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

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

VIRTUM

CRNA GORA					Opština			Podgorica	
Uprava za nekretnine					Katastastarska 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	Načina korišćenja	Površina iz koordinata m^2	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
5	8379	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3649/15		Svojina	1/1	Livada 4. klase	114	DIO UP224
6	8137	ĐURAŠKOVIĆ MILORAD IGOR	3649/16		Svojina	1/1	Livada 4. klase	1	DIO UP224
					UKUPNO:			115	
					Pregledao i ovjerio:				

Podgorica, 20.11.2025. god.

m.p.

Obradio: Crvenica Petar geod.tehn.

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

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

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

VIRTUM

CRNA GORA					Opština			Podgorica	
Uprava za nekretnine					Katastastarska 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	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		Svojina	1/1	Livada 4. klase	391	UP188
			3648/31				Livada 4. klase	384	UP189
			3648/32				Livada 4. klase	225	
2	6454	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/7		Svojina	1/1	Livada 4. klase	1332	DIO UP223
			3648/33				Livada 4. klase	228	
			3648/34				Livada 4. klase	34	
3	8645	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/9		Svojina	1/1	Livada 4. klase	2031	DIO UP224
			3648/30				Livada 4. klase	632	DIO UP223
			3648/35				Livada 4. klase	146	
			3648/36				Livada 4. klase	96	
4	6657	XENERGY DOO PODGORICA PIB:02766515	3648/10		Svojina	1/1	Livada 4. klase	432	UP187
					UKUPNO:			5931	
					Pregledao i ovjerio:				

Podgorica, 20.11.2025. god.

m.p.

Obradio: Crvenica Petar geod.tehn. Црвеница Петар

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

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

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

VIRTUM

2. PROJEKTNI ZADATAK

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

PROJEKTNI ZADATAK

OBJEKAT	**Stambeni objekat**
LOKACIJA	**Urbanistička parcela UP188, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br. 3648/6, 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 UP188, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ Podgorica, na katastarskoj parceli br. 3648/6, 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 za komunikaciono jezgro i neophodne ostave, a drugi dio za rješavanje parkiranja. 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 sjeverozapadne 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
Izvršni direktor
Amela Ivanović

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

3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis uz idejno rješenje stambenog objekta

1. OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

OBJEKAT	**Stambeni objekat**
LOKACIJA	**Urbanističkoj parceli UP188, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, na kat. parceli br. 3648/6, KO Podgorica III**
INVESTITOR	**„XESTATE“ d.o.o. Podgorica**

Idejno rješenje stambenog objekta, urađeno je na osnovu Projektnog zadatka Naručioca, UT uslova broj 08-332/25-873 od 26.05.2025. godine (UP188) 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 UP188, u zahvatu DUP-a „Dahna 1“ u Podgorici, odnosno na katastarskoj parceli br. 3648/6, 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. Lokacija sa sjeverozapadne strane izlazi na planiranu pristupnu saobraćajnicu, 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 384m^2.

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

3. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

POVRŠINA UP 188 .....391m^2
POVRŠINA LOKACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA ..... 391m^2

Planom zadati parametri:
Indeks zauzetosti - planirani..... 0.30
Indeks izgrađenosti - planirani..... 0.90
Maksimalna površina pod objektom.....117m^2
Maksimalna BGP objekata za stanovanje.....352m^2
Maksimalni broj stambenih jedinica.....4
Spratnost objekta .....P+2
Procenat ozelenjenosti.....50%(min 195,5m^2)
Potreban broj parking mjesta .....(1,1PM/stanu)

Ostvareno:
Površina pod objektom.....112.80m^2
BRGP objekta.....338.4m^2
Indeks zauzetosti - ostvareni.....0.29
Indeks izgrađenosti - ostvareni.....0.86
Spratnost objekta .....P+2
Procenat ozelenjenosti - ostvareni.....205.54m^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 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.

OBRAČUN POVRŠINA

REKAPITULACIJA POVRŠINA – STAMBENI OBJEKAT

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

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA: 97.84 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 112.80 m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA 1.SPRATA: 96.14 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1.SPRATA: 112.80 m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA 2.SPRATA: 96.14 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2.SPRATA: 112.80 m^2

OSTVARENI BROJ PARKING MJESTA: .....5 p.m.

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

REKAPITULACIJA POVRŠINA ETAŽA

Osnova prizemlja:

Br.	Namjena prostorije	Površina(m2)
01.	Vjetrobran	6.00
02.	Hodnik sa stepeništem	19.95
03.	Parking prostor i natkriveni ulazni dio	52.10
04.	Ostava za održavanje higijene	2.54
05.	Ostava za kolica i bicikla	4.49
06.	Ostava	3.76
07.	Ostava	3.76
08.	Ostava	3.62
09.	Ostava	3.62

UKUPNO (NETO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 99.84m^2
97.84m^2 (-2%malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA PRIZEMLJA: **112.80m^2**

Osnova 1. sprata:

Br.	Namjena prostorije	Površina(m2)
01.	Vjetrobran	6.00
02.	Hodnik sa stepeništem	19.95
03.	Parking prostor i natkriveni ulazni dio	52.10
04.	Ostava za održavanje higijene	2.54
05.	Ostava za kolica i bicikla	4.49
06.	Ostava	3.76
07.	Ostava	3.76
08.	Ostava	3.62
09.	Ostava	3.62

UKUPNO (NETO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 99.84m^2
97.84m^2 (-2%malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA PRIZEMLJA: **112.80m^2**

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

Osnova 2. sprata:

Br.	Namjena prostorije	Površina(m2)
a.	Hodnik sa stepeništem	12.88
	STAN 3 (GARSONJERA)	
01.	Ulazni dio	1.53
02.	Dnevna zona	25.00
03.	Kuhinja	3.20
04.	Kupatilo	4.09
05.	Terasa	3.23
	UKUPNO:	37.05m^2
	STAN 4 (JEDNOSOBAN STAN)	
01.	Ulazni dio	2.09
02.	Dnevna zona	20.51
03.	Kuhinja	4.60
04.	Spavaća soba	13.51
04.	Kupatilo	4.23
05.	Terasa	3.23
	UKUPNO:	48.17m^2

UKUPNO (NETO) POVRŠINA II SPRATA: 98.10m^2

96.14m^2 (-2% malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA II SPRATA: 112.80m^2

4. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

Objekat predstavlja funkcionalnu cjelinu sastavljenu od prizemne i dvije spratne etaže (P+2). U prizemlju je organizovan parking prostor, 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.

U okviru prizemne etaže planirana je ulazna partija sa vjetrobranom, hodnikom, stepenišnim jezgrom, zajednička prostorija za odlaganje dječijih kolica i bicikala, ostava za higijeničarku sa točećim mjestom, kao i stanarske ostave.

Na spratovima su projektovane po dvije stambene jedinice.

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.

- 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 geo-mehaničke 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.
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 9010. U zoni prizemlja planirana je završna obrada od dekorativnog zaribanog maltera-bavalita u Ref. RAL 8025, dok su vertikale iznad otvora u boji Ref. RAL 9005. Na sjeveroistočnoj i jugoistočnoj fasadi planirano je postavljanje vertikalnog zelenila na ukupno dvije vertikale.
Metalne ograde na terasama i francuskim prozorima su u boji Ref. RAL 7016, od jednostavnih vertikalnih čeličnih profila punog presjeka, a u istoj boji planirana je i fasadna bravarija.

- ETAPNOST GRADNJE

Ne predviđa se fazna gradnja objekta.

- FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA STANOVA

Stanovi su projektovani na visokom nivou komfora i materijalizacije. Planirani su dva tipa stanova u vidu komfornih garsonjera i jednosobnih stanova. Planirane su po jedna garsonjera i jedan jednosoban stan po etaži.

U prizemlju se predviđa komunikaciono jezgro sa neoophodnim ostavama, kao i parking prostor. 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 osvjetljenje 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 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 predviđeno je postavljanje termoizolacije na fasadnim zidovima u debljini od 8–10 cm, dok je u zoni terasa planirana termoizolacija debljine 3–5 cm. Konačne debljine termoizolacije biće definisane u skladu sa rezultatima proračuna u daljoj fazi projektovanja i zahtjevima termičke zaštite objekta za predmetnu klimatsku zonu.
- Podovi prizemlja: tvrdo presovane, termo izolacione ploče
- Krovna konstrukcija: termoizolacija
- 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 – bavalita, u nijansi RAL 9010. U zoni prizemlja planirana je završna obrada od dekorativnog zaribanog maltera-bavalita u nijansi RAL 8025, dok su vertikale iznad otvora RAL 9005.
Metalne ograde na terasama i francuskim prozorima su u boji Ref. RAL 7016, od jednostavnih vertikalnih čeličnih profila punog presjeka, a u istoj boji planirana je i fasadna bravarija.

VANJSKA STOLARIJA I BRAVARIJA
Vanjska stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od PVC profila u antracit boji, zastakljenih termo izolirajućim staklenim paketom 6+12+4 mm. 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 projektne dokumentacije biće obrađene instalacije jake i slabe struje, instalacije vodovoda i kanalizacije, kao i ostali neophodni elaborati. Navedene instalacije i prateća dokumentacija biće predmet posebnih projekata u fazi izrade glavnog projekta, u skladu sa uslovima nadležnih institucija i 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 spuštenih 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-katronski 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 (kupatila, 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 PVC profil. 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 vertikala 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.

- RJEŠENJA VEZANO ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pozicija i orjentacija 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 UP188

Indeks izgrađenosti (ii)= BRGP nadzemnog dijela svih objekata
Površina UP (lokacije)
Indeks izgrađenosti (ii)= 338.40
391m^2
Indeks izgrađenosti (ii) =0.86

Indeks izgrađenosti (ii)	**0.86 <** 0.90 koeficijenta datog UTU

Indeks zauzetosti (iz)= Površina pod objektom
Površina UP (lokacije)
Indeks zauzetosti (iz)= 112.80
391m^2
Indeks zauzetosti (iz)= 0.29

Indeks zauzetosti (iz)	**0.29 <** 0.30 koeficijenta datog UTU

Urbanistička parcela UP188 na kojoj je planirana gradnja objekta je površine 391m^2.

Napomena:

Proračun potrebnog broja parking mjesta (PM):
Za stambeni objekat planiran na predmetnoj urbanističkoj parceli, u skladu sa planskim normativom od 1,1 PM/stanu i smjernici da se parkiranje obezbijedi u okviru objekta, garaže ili na ovorenom parking prostoru u okviru parcele, potrebno je obezbijediti ukupno 5 PM za 4 stambene jedinice, što je planiranim rješenjem i ostvareno.

U skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, u poglavlju koje se odnosi na planirano stanje saobraćajne infrastrukture: *Na individualnim urbanističkim parcelama potrebno je obezbijediti najmanje jedno parking-mjesto po stanu. Parkiranje je moguće organizovati na otvorenom prostoru u okviru parcele ili u suterenskoj, odnosno prizemnoj etaži objekta.* U skladu sa navedenim smjernicama, projektovano je 5 parking mjesta, od čega su 3 smještena u okviru prizemne etaže objekta, dok su 2 parking mjesta planirana na parteru parcele.

Proračun potrebne površine zelenila na urbanističkoj parceli:
Pejzažnim uređenjem planskog dokumenta za predmetnu urbanističku parcelu predviđena je kategorija ZO – zelenilo individualnih objekata, u okviru koje je potrebno obezbijediti da

najmanje 50% površine urbanističke parcele bude pod zelenilom, što za predmetnu lokaciju iznosi 195.5 m².
Planskim smjernicama predviđena je mogućnost da se, ukoliko na samom terenu nije moguće ostvariti propisani procenat ozelenjenosti, dio nedostajuće zelene površine nadomjesti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem, primjenom pergola sa puzavicama na terasama ili ozelenjavanjem fasada objekata.
U skladu sa navedenim smjernicama, projektovanim rješenjem ostvarena je površina zelenila od 205,54 m² na parteru, dok je dodatno predviđeno vertikalno ozelenjavanje na dvije fasadne vertikale, površine po 32 m², čime se doprinosi ukupnoj zastupljenosti zelenih površina na parceli.

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

7. SPISAK PRIMIJENJENIH 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, 84/2026)
- 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, oktobar 2026.g.

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



Uputstvo za upravljanje građevinskim otpadom

UVOD

Lica koja nose odgovornost za zaštitu životne sredine u projektnoj organizaciji su rukovodilac Projekta, inženjer gradilišta i predradnici, sve u skladu sa zakonskom regulativom Crne Gore.
Zastita životne sredine je funkcija linijskog upravljanja i ima jednaki prioritet kao i druge nadzorne duznosti, kao integralan dio svih aktivnosti.
Zastita životne sredine je odgovornost svakog pojedinca kroz poštovanje procedura, propisa, obavještenja itd.

DRUŠTVENA SVIJEST

Naša firma je svjesna svoje odgovornosti za zaštitu životne sredine. U izvršenju naših isporuka i usluga ulažemo sve napore u smislu ekonomičnog korišćenja energije i prirodnih resursa i smanjenja štetnih emisija i otpada.

CILJ

Plan upravljanja zaštitom životne sredine (dalje u tekstu: "EMP") čini dio integrisanog sistema upravljanja kvalitetom, zaštitom i zdravljem i zaštitom životne sredine projektne organizacije.
Ciljevi EMP su osiguranje načela i procedura, uz osiguranje da su zadovoljeni svi zakonski zahtjevi i da se, dakle, spriječi ili što je moguće više smanji zagađenje za vrijeme izgradnje.

OPŠTE MJERE PREDOSTROŽNOSTI

Saglasno ugovornoj dokumentaciji opšte mjere predostrožnosti radi zaštite vazduha, tla, voda, flore i faune za vrijeme izvršenja Projekta su:
− ne smije biti ugroženo ili ometano zdravlje ljudi i ne smije postojati opasnost za ljude koji žive u području bliže lokaciji gdje se izvode radovi ili životnu sredinu zbog emisije materijala, buke ili mirisa;
− preduzeti sve neophodne mjere predostrožnosti da bi se spriječilo zagađenje i kako se ne bi izazvalo veliko zagađenje;
− izbjegavanje proizvodnje otpada i, ukoliko postoji otpad, smanjiti njegovu količinu na minimum ili ga reciklirati, te ako to nije tehnički ili ekonomski moguće, otpad treba odložiti na način da se izbjegne ili smanji bilo kakav negativan uticaj na životnu sredinu;
− efikasno koristiti energetske i prirodne resurse;
− preduzeti sve potrebne mjere predostrožnosti radi sprječavanja nesreća i ograničavanje njihovih posljedica.

PRAKSA

Projektna organizacija obavezala se poštovati gore navedene mjere predostrožnosti radi očuvanja životne sredine i što manjeg miješanja u život i ometanja životinjskog svijeta, isto kao i javnosti.
Posebne mjere trebaju biti posvećene očuvanju prirodnog okruženja u području izvođenja radova.
Te mjere se, po svome karakteru, mogu promatrati kao kratkoročne i dugoročne mjere.

Kratkoročne mjere odnose se na zaštitu životne sredine tokom izvođenja radova, a sastoje se iz sakupljanja i razdvajanja otpada na gradilištu te njegovom zbrinjavanju u saradnji s ovlašćenim preduzećima (preduzetnicima) u utvrđenim potrebnim vremenskim intervalima. Posebnu pažnju treba posvetiti opasnom otpadu (hemikalije, otpadna ulja,..) i otpadu koji se ne može razgraditi u prirodi ili koji se razgrađuje vrlo sporo (razne vrste plastične ambalaže, ostaci iskorišćenih guma, gumena crijeva i slično), kao i mjestima i načinu održavanja mehanizacije na gradilištu. Strogo je zabranjeno ispuštati ulje i naftu iz mašina, kao i prolijevanje betona, bitumenske emulzije i asfalta, na zemljište kojim se vozi.

Dugoročne mjere odnose se na radnje koje mogu narušiti prirodnu životnu sredinu dugo vremena nakon što su radovi dovršeni. Ovo se odnosi na režim rada i ispravno sagorijevanje gasova u motorima mašina koji rade na gradilištu. Iako se ispuštanje izduvnih gasova u atmosferu ne može spriječiti, trebaju se preduzeti napori da se ti učinci smanje na najmanju moguću mjeru kroz organizaciju radova i održavanje mašina u ispravnom radnom stanju.

Takođe se moraju preduzeti sve mjere za zaštitu humusa. U prirodi se sloj humusa stvara vrlo sporo i njegov gubitak bi bio nenadomjestiv. Mora se uložiti najveća pažnja da se humusni sloj iskopava na poseban način i da se odlaže na posebnom odlagalištu, gdje se neće miješati s drugim materijalima, dok ne bude upotrijebljen. Drugi način uništenja humusnog sloja je posipanje kamenog materijala preko humusa u okolnom terenu, tj. Njegovo pokrivanje materijalom iz iskopa, koji po svome sastavu nema porijeklo slično humusu. Zato je potrebno prevoziti i odlagati sav taj materijal iz iskopa (šuta, jalovina i slično) na odlagalište koje je za to predviđeno, a deponija kamenog materijala treba biti smještena na mjestu bez humusnog sloja. Prostorno se to treba redukovati na što manju površinu. Treba voditi računa da se materijal za vrijeme manipulacije ne rasipa. Takode se sav humus koji nije bio iskorišćen za postavljanje na padinama treba razastrti po okolnom terenu, gdje za to postoje uslovi.
U praktičnoj primjeni na gradilištu vrijede sljedeća pravila:
− Izbjegavati otpad gdje god je moguće, treba dati prednost primjeni materijala koji se mogu reciklirati.
− Što više smanjiti upotrebu opasnih materijala i materija, koristiti, gdje god je moguće, materijale koji su neškodljivi za životnu sredinu.
− Sve mašine na gradilištu moraju se kontrolisati na zadovoljavajući standard u vezi buke i zagađenja vazduha (ispust) u skladu sa zahtjevima ugovora i zakonodavstvom Crne Gore.
− Izbjegavati prosipanje opasnih materijala i materija (npr. dizel gorivo) putem odgovarajućih uređaja za skladištenje i pažljivim postupanjem.
− Štednja pitke vode.
− Što je moguće manje uznemirivati životinjski svijet – uz očuvanje prirodnih staništa, gdje god je to moguće.
− Očuvanje arheoloških nalaza i kulturno-istorijskih spomenika.
− Gorivo, maziva itd. u prenosivim spremnicima moraju se skladištiti na tvrdom postolju, unutar sekundarnog spremnika za prihvat tečnosti, i na gradilištu biti zaštićena od atmosferskih uticaja. Sadržaj spremnika mora biti jasno označen na spremniku.
− Kod nesreća i hitnih intervencija djeluje se i o tome izvještava prema smjernicama iz ovog EMP. Ova pravila bit će saopštena svim radnicima i nadzornim licima na gradilištu prilikom uvođenja u

rad na gradilište, a ista će biti sadržana i u izjavama o metodi rada, koje moraju biti pripremljene u skladu s ovim EMP.
− Svijest osoblja o životnoj sredini mora se osvježavati na redovnim sastancima o zaštiti životne sredine na gradilištu.

ZAKONSKI OKVIR
U nastavku ispod popisani su relevantni zakoni i pravilnici sa zahtjevima vezanim za zaštitu životne sredine primjenljivi na predmetni Elaborat:
− Zakon o životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 052/16 od 09.08.2016)
− Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni list Cme Gore", br. 064/11 od 29.12.2011, 039/16 od 29.06.2016)
− Zakon o integrisanom sprječavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05 od 28.12.2005, Službeni list Crne Gore", br. 054/09 od 10.08.2009, 040/11 od 08.08.2011, 042/15 od 29.07.2015, 054/16 od 15.08.2016)
− Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05 od 28.12.2005, Službeni list Crne Gore", br. 040/10 od 22.07.2010, 073/10 od 10.12.2010, 040/11 od 08.08.2011, 027/13 od 11.06.2013, 052/16 od 09.08.2016)
− Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Objavljen u "Sl. listu RCG", br. 80 od 28. decembra 2005, "Sl. listu CG", br. 40 od 8. avgusta 2011, 59/11, 52/16)
− Zakon o zaštiti prirode ("Službeni list Crne Gore", br. 054/16 od 15.08.2016)
− Zakon o zaštiti vazduha ("Službeni list Crne Gore", br. 025/10 od 05.05.2010, 040/11 od 08.08.2011, 043/15 od 31.07.2015)
− Zakon o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07 od 17.05.2007, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011, 047/11 od 23.09.2011, 048/15 od 21.08.2015, 052/16 od 09.08.2016)
− Zakon o hemikalijama ("Sluzbeni list Crne Gore", br. 051/17 od 03.08.2017)
− Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018)
− Zakon o nacionalnim parkovima ("Službeni list Crne Gore", br. 028/14 od 04.07.2014, 039/16 od 29.06.2016)
− Zakon o ratifikaciji Kjoto protokola uz okvirnu Konvenciju UN o promjeni klime ("Sl. list RCG", br. 17/07 od 27.03.2007)
− Pravilnik o sadržaju bezbjednosnog lista za hemikalije Podgorica, ("Sl. list RCG", br. 081/17 od 05.12.2017)
− Pravilnik o bližem sadržaju Plana prevencije i plana zaštite od udesa Podgorica, 12. oktobra 2016. godine
− Pravilnik o količinama opasnih materija po kategorijama kojima se određuje stepen rizika SEVESO postrojenja Podgorica, 30. septembra 2016. godine
− Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada ("Službeni list Crne Gore", br. 059/13 od 26.12.2013, 083/16 od 31.12.2016)
− Pravilnik o blizim uslovima za skladištenje, mjerama za bezbjedno čuvanje, odnosno korišćenje opasnih hemikalija ("Službeni list CG", broj 28/13)
− Pravilnik o nacinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest ("Službeni list Crne Gore", broj 11/13)

− Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012)
− Pravilnik o postupanju sa otpadnim uljima ("Sl. list Crne Gore", br. 48/12 od 14.09.2012)
− Uredba o djelatnostima koje uticu ili mogu uticati na kvalitet vazduha ("Sl. list Crne Gore", br. 61/12 od 07.12.2012)
− Uredba o graničnim vrijednostima emisija zagađujućih materija u vazduh iz stacionarnih izvora ("Sl. list Crne Gore", br. 10/11 od 11.02.2011)
− Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl. list Crne Gore", br. 037/18)

OPŠTE

Da bismo ispunili zahtjeve za zaštitu životne sredine za vrijeme izvođenja radova, Projektna organizacija će se striktno pridržavati zahtjeva Projektne dokumentacije, uputstava Poslodavca, zakonske regulative te zahtjeva sistema upravljanja zaštitom životne sredine preduzeća.
U vezi s izvođenjem radova na gradilištu prije početka radova izraditi će se lista aspekata životne sredine sa uticajem na životnu sredinu i ocjena rizika. Na temelju ocjene rizika utvrduju se mjere za ublažavanje.
U sljedećim stavkama popisani su glavni djelovi u vezi neizbježnih negativnih uticaja na životnu sredinu, kojima ćemo posvetiti posebnu pažnju.

PRIPREMA GRADILIŠTA

Poslodavcu ćemo dostaviti plan organizacije gradilišta sa predviđenim gradilišnim instalacijama u sklopu priručnika upravljanja Projektom.

KVALITET VODE

U svim okolnostima izbjegavaće se moguća ispuštanja opasnih supstanci (materija) kao sto su ulja, maziva, hemikalije, putem njihovog propisanog skladištenja u osiguranim područjima i na način da s njima postupa ovlašćeno osoblje.
Snabdijevanje pitkom vodom mora se kontrolisati u redovnim intervalima da se izbjegnu infekcije zaposlenih.

KVALITET VAZDUHA

Izvori zagađenja vazduha su:
- Emisije radnih mašina i opreme;
- Emisija vozila;
- Prašina uslijed izvođenja radova, od saobraćaja na gradilištu, utovara, istovara, itd.

Mjere koje se sprovode i koje treba primijeniti radi smanjenja zagađenja vazduha, na primjer:
- Redovno održavanje vozila, mašina i opreme;
- Prskanje odlagališta pepela i saobracajnica vodom, postavljanje granica brzine i tereta;
- Odgovarajuća zaštita oko područja radova da bi se spriječilo raznošenje prašine u okolinu;

BUKA I VIBRACIJE

Zbog prirode ovog projekta i teške opreme, određena buka i vibracije su neizbježne. Naziraće se i smanjivati nivo buke i vibracija koliko je to razumno moguće.

UPRAVLJANJE OTPADOM

Za vrijeme izvođenja projekta, naziraće se upravljanje otpadom i odvajati različite vrste otpada. Opasni otpad i otpad koji se ne može reciklirati predaje se na zbrinjavanje ovlašćenim preduzećima (preduzetnicima). Otpad koji se moze reciklirati, kao što je metal, staklo, plastika, itd., sakuplja se i ponovo upotrebljava ili predaje na odlaganje ovlašćenim preduzećima (preduzetnicima).

Svi prazni spremnici za hemikalije i toksične materijale, uključujući baterije, uljne filtre, izgorjela ulja itd. se sakupljaju odvojeno u ograničenim prostorima u posebnim kontejnerima i uklanjaju s gradilišta.

Prije početka radova izraditi će se Plan upravljanja otpadom u skladu sa zahtjevima Ugovora i odredbama zakonske regulative.

UPRAVLJANJE ZAŠTITOM ŽIVOTNE SREDINE

Upravljanje pitanjima zaštite životne sredine bazirano je na sistemu upravljanja zaštitom životne sredine partnera i specifično se odnosi na radove na ovom Projektu. Rukovodilac Projekta i njegov tim će, uz pomoć lica (ovlašćenika, povjerenika) za zaštitu životne sredine, obučiti cjelokupno osoblje o postupcima u zaštiti životne sredine, upravljanju otpadom i o pravilnim načinima u radnoj praksi i metodama. To će se sprovoditi putem organizovanja redovnih sastanaka o zaštiti životne sredine od strane lica (ovlašćenika, povjerenika) za zaštitu životne sredine.

SPROVOĐENJE PLANA UPRAVLJANJA ZAŠTITOM ŽIVOTNE SREDINE

EMP na gradilištu sprovodi Rukovodilac Projekta, sprovođenje se kontroliše više puta u toku izvođenja radova. Inspekcija gradilišta obavlja se najmanje jednom mjesečno.

ANGAŽMAN PODIZVOĐAČA

Naša politika u odnosu na angažman podizvođača u upravljanje životnom sredinom je primjena naših vlastitih ciljeva i EMP-a na budućeg podizvođača, zahtijevanje od njega da se potpuno pridržava istog i bude odgovoran za svoje aktivnosti u vezi zaštite životne sredine.

Pitanja zaštite životne sredine regulisana su odredbama unutar ugovora o podizvođenju.

<u>DUŽNOSTI I ODGOVORNOSTI</u>

RUKOVODILAC PROJEKTA

Odgovornosti rukovodioca Projekta su sprovođenje EMP-a.

- Konsultuje lice (ovlašćenika, povjerenika) za zaštitu životne sredine o izvještaju u vezi zaštite životne sredine u pogledu neke odredene aktivnosti/opreme ili mehanizacije.
- Prisustvuje sastanku o zaštiti životne sredine i sastanku povodom početka radova.
- Istražuje sve incidente i događaje koji su se zamalo dogodili, uz pomoć lica (ovlašćenika) za zaštitu životne sredine, da bi se utvrdili korijenski uzroci i sprovele mjere da se spriječi njihovo ponavljanje.
- Izrađuje izvještaje prema rukovodstvu preduzeća.

LICE (OVLAŠĆENIK, POVJERENIK) ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

− Usmjeravanje cijelog tima kreiranju svijesti o zaštiti životne sredine putem inovativnih ideja.

− Pomaganje rukovodiocu projekta u formuliranju plana upravljanja zaštitom životne sredine u skladu sa zahtjevima aktivnosti iz Ugovora.

− Davanje potrebnih smjernica inženjerima gradilišta prema potrebi.

− Praćenje stanja zaštite životne sredine prilikom posjete gradilištima.

− Prisustvovanje/učestvovanje na sastanku o zaštiti životne sredine i sastanku povodom početka radova.

− Prisustvovanje obilasku gradilišta prije početka izgradnje, reviziji zaštite životne sredine i inspekcijama na gradilištu.

− Učestvovanje u istraživanju incidenata.

INŽENJER GRADILIŠTA

Inženjer gradilišta je odgovoran za sve aktivnosti na gradilištu. Njegove odgovornosti uključuju sljedeće:

- Sprovođenje EMP-a.

- Osigurati da su dostavljena mehanizacija, vozila i oprema odgovarajući, da se redovno održavaju, da se njima pravilno upravlja i da nema zloupotrebe istih.

- Osigurati da se izvještava o svim nesrećama i odstupanjima od postupaka zaštite životne sredine i da one budu istražene.

− Davanje jasnih, specifičnih i redovnih uputa o zahtjevima u vezi zaštite životne sredine, prilikom upravljanja aktivnostima.

− Konsultovanje lica (ovlašćenika, povjerenika) za zaštitu životne sredine o aspektima zaštite životne sredine u odnosu na neku određenu aktivnost / opremu ili mašinu.

− Vođenje sastanaka o zaštiti životne sredine.

− U svako doba davati lični primjer.

− Učestvovati u :

- istraživanju i izvještavanju o incidentima,
- reviziji zaštite životne sredine na gradilištu,
- svim sastancima o zaštiti životne sredine.

PREDRADNIK

Budući da su predradnici odgovorni za osiguranje sigurnog radnog okruženja za svoju radnu snagu, oni su odgovorni za primarne inspekcije u vezi zaštite životne sredine, jer najveći dio svoga vremena provode na odgovarajućim djelovima gradilišta.

Predradnici kontinuirano prate radne uslove.

Oni su upoznati s mogućim nesrećama i sa standardima koji se primjenjuju na njihovo područje, oni su sposobni donijeti inteligentne odluke u vezi korektivnih aktivnosti, diplomatski nastupaju u rukovođenju osobljem i rješavanju situacijama. Oni jasno razumiju naš sistem upravljanja Projektom i dobro su upoznati s pravilima i propisima prema EMP-u.

Njihove odgovornosti uključuju:

− Moraju biti svjesni opasnosti u svojim aktivnostima i potrebne kontrole radi sprječavanja incidenata.

− Osigurati da samo obučeni i kompetentni članovi osoblja upravljaju vozilima, mehanizacijom i opremom.
− Učestvovanje u istraživanju incidenata.
− Učestvovanje na gradilišnim sastancima u vezi zaštite životne sredine.

RADNICI

− Poštovanje zahtjeva iz ovog EMP-a i postupanje prema upustvima predradnika.
− Poštovanje svih znakova opasnosti i upozorenja.
− Pomoć novim zaposlenim da postanu svjesni poznatih opasnosti.
− Poštovanje kodeksa lične higijene.
− Prijavljivati svojem predradniku sve incidente / incidente koji su se zamalo dogodili.

RADNE METODE I PROCEDURE

Naše aktivnosti izvršavamo u skladu sa zakonima i pravilima zaštite životne sredine i propisima koje izdaje Poslodavac na temelju lokalnih i međunarodnih standarda i kodeksa postupanja.
Ostale procedure i kodeksi postupanja se sastavljaju interno i sprovode. Iste postaju sastavni dio procedura za zaštitu životne sredine.

SASTANAK U VEZI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Sastanak u vezi zaštite životne sredine održava se na gradilištu, a saziva ih lice (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine. Cilj je da im prisustvuje cjelokupno osoblje na gradilištu.

UVODNI SASTANAK I OBUKE

Svi zaposleni na ovom Projektu prolaze osnovnu obuku uvođenja u zaštitu životne sredine. Zaposleni na specifičnim radnim mjestima polaze obuku sistema upravljanja zaštitom životne sredine organizacije i o upravljanju otpadom na Projektu. Evidenciju o obuci čuva lice (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine.

Ciljevi obuke su sljedeći:

REVIZORI I INSPEKCIJE

Generalno, revizore zaštite životne sredine i inspekcije obavljaju rukovodioci Projekta/gradilišta, i lica (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine i zaštitu i zdravlje na radu.
Lice (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine obavlja jednom godišnje reviziju gradilišta u vezi zaštite životne sredine.
Inspekcije zaštite životne sredine obavljaju rukovodioci gradilišta, inženjeri gradilišta, predradnici i lica (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine i zaštitu i zdravlje na radu. Rukovodilac gradilišta / inženjer gradilišta osigurava da odgovarajuće inspekcije budu sprovedene od strane odgovarajušeg predradnika.

PROCEDURA HITNIH INTERVENCIJA

Da bi se pobrinuli za svaku vrstu hitnost na gradilištu, treba se pridržavati sljedećih mjera:

− Nadležna osoba je Lice (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine. Brojevi telefona za hitnost moraju biti prikazani na odgovarajućim mjestima u kancelarijama, kampovima i na mjestima rada.

− U slučaju hitnosti, prvi svjedok događaja mora o incidentu obavijestiti svoga nadređenog koji odmah informiše lice (ovlašćeno lice, revizor) za zaštitu životne sredine i traži odgovarajuću pomoć. Predstavnik Projektne organizacije i Poslodavca moraju biti informisani o incidentu.

− Rad na mjestu gdje se dogodila nesreća se privremeno obustavlja, dok se istražuju, bilježe i popravljaju okolnosti koje su dovele do tog incidenta.

− Informacije prikupljene na mjestu nesreće moraju uključivati:

- Položaj zaposlenog i opreme.
- Identifikaciju svjedoka.
- Dokumentaciju / procedure za aktivnosti u vrijeme nesreće.
- Stanje životne sredine.
- Fazu rada, uslove itd..
- Tragove ostavljene od opreme koja je učestvovala u incidentu.

− Mora se osigurati da istraga uslijedi što prije nakon nesreće.

− Moraju se napraviti fotografije nesreće.

− Obavlja se analiza nalaza iz istrage i utvrđuju uzroci nesreće.

− Svrha obavljanja istrage o nesreći je:

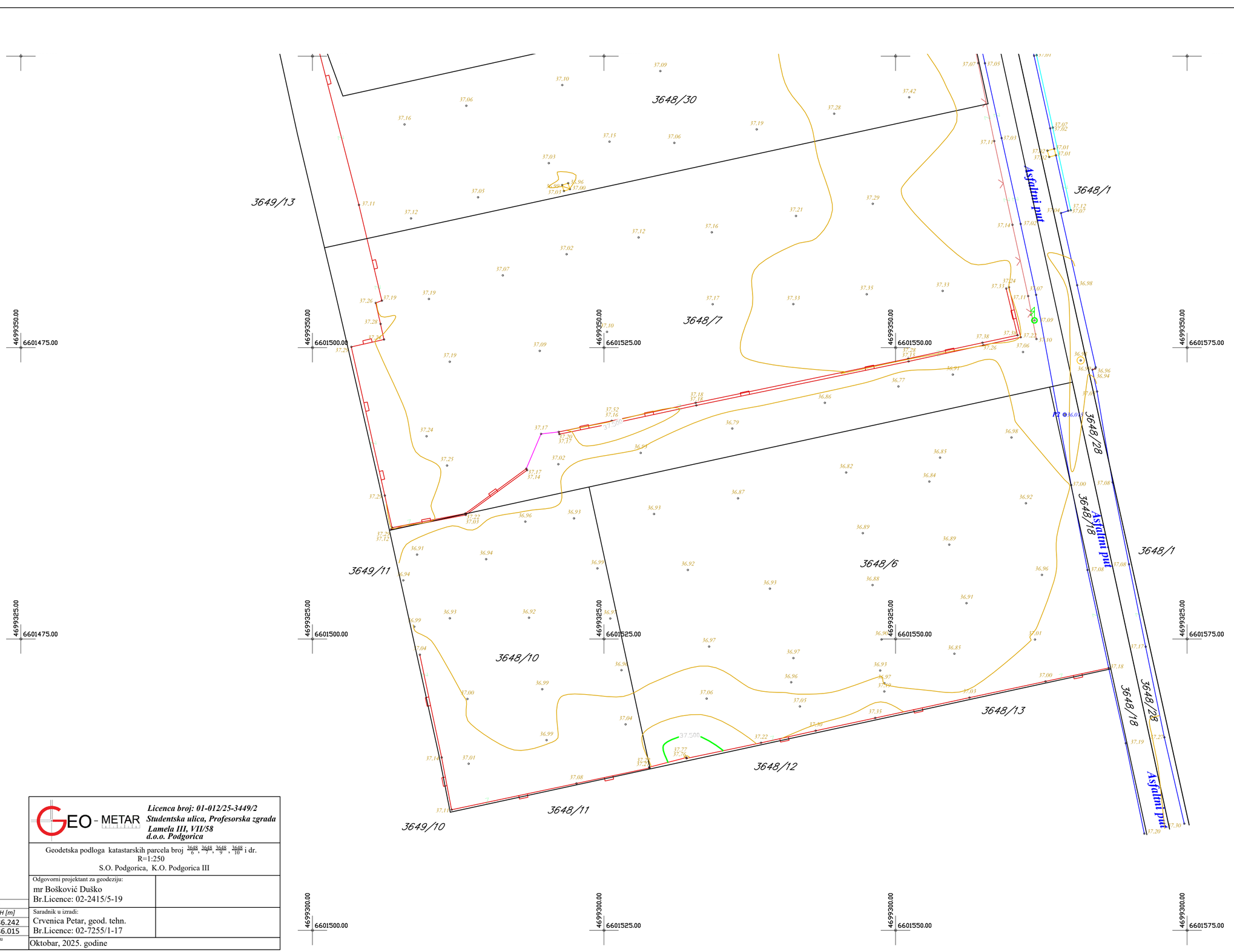
- Utvrditi korjeniti uzrok nesreće.

Preduzeti hitne i odgovarajuće akcije popravke radi uklanjanja neodgovarajućeg postupanja.

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

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



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]	H [m]
P1	6601550.526	4699422.384	36.242
P2	6601564.507	4699344.244	36.015

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 $\frac{3648}{6}$, $\frac{3648}{7}$, $\frac{3648}{9}$, $\frac{3648}{10}$ 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



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	117m^2
max BRGP objekta	352m^2
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 195,5m^2)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

Parametri ostvareni projektom	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m^2
max BRGP objekta	338,40m^2
iz - planirani	0.28
ii - planirani	0.86
Zelenilo	205,54m^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

N

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:

Stambeni objekat

Lokacija:

UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 KO Podgorica III

Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Saradnik/ci: Mihajilo Miličić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT — *Razmjera:* 1:200

Prilog: Šira situacija preklopljena na podlozi sa Geoportala — *Br.priloga:* 02 — *Br.strane:*

Datum izrade i M.P.

Oktobar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	117m^2
max BRGP objekta	352m^2
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 195,5m^2)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

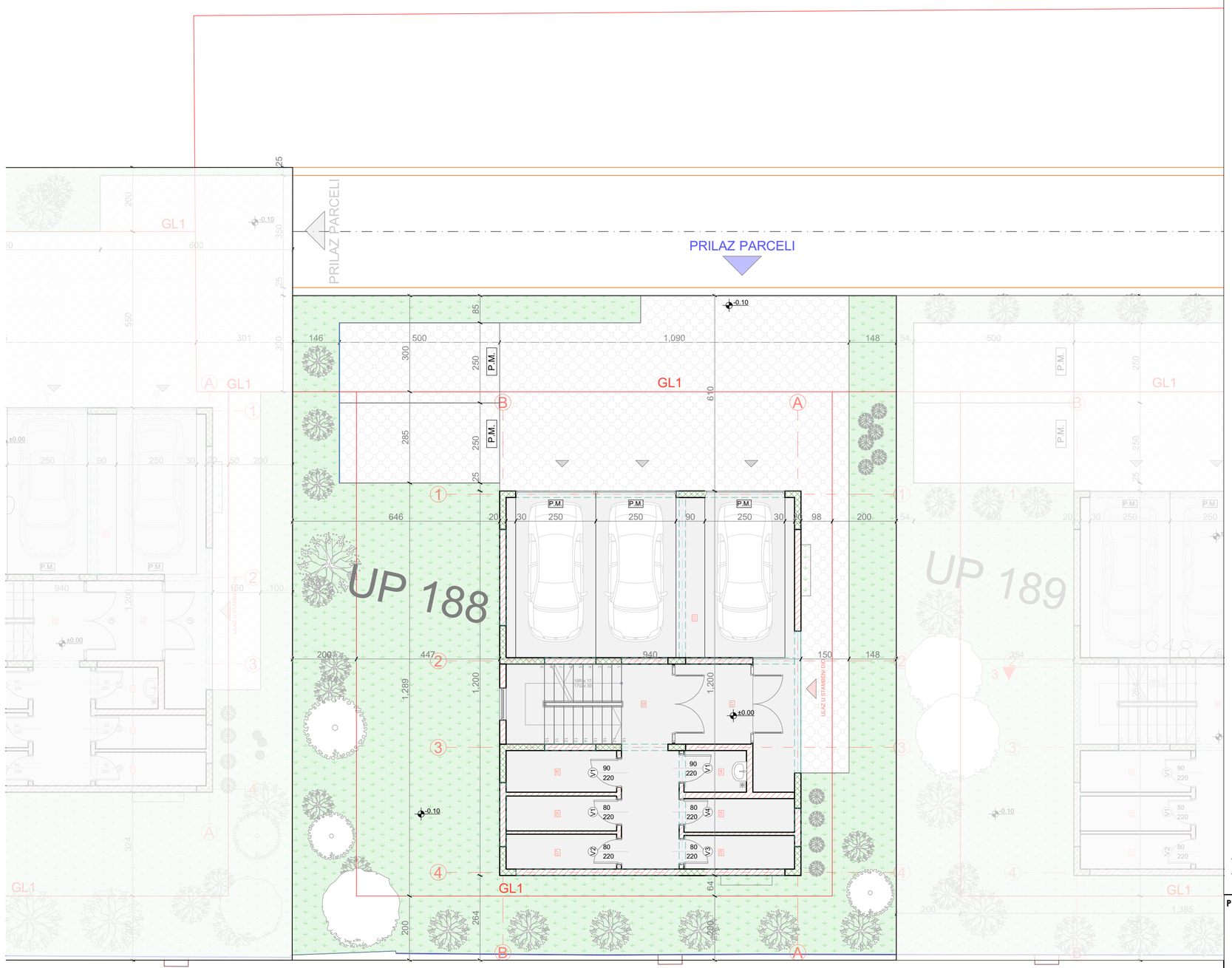
Parametri ostvareni projektom	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m^2
max BRGP objekta	338,40m^2
iz - planirani	0.28
ii - planirani	0.86
Zelenilo	205,54m^2
Broj parking mjesta	5 P.M.

LEGENDA:

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

N

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: Stambeni objekat	*Lokacija:* UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 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:* 1:200
Saradnik/ci: Mihajilo Miličić, arh.	*Prilog:* Šira situacija sa osnovom krovne ravni; *Br.priloga:* 03; *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2026. godine	*Datum revizije i M.P.*



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	117m^2
max BRGP objekta	352m^2
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 195,5m^2)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

Parametri ostvareni projektom	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m^2
max BRGP objekta	338,40m^2
iz - planirani	0.28
ii - planirani	0.86
Zelenilo	205,54m^2
Broj parking mjesta	5 P.M.

LEGENDA:

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

N

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:

Stambeni objekat

Lokacija:

UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 KO Podgorica III

Autor projekta: Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant: Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Saradnik/ci: Mihajilo Miličić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: 1:100

Prilog: Uža situacija sa osnovom prizemlja

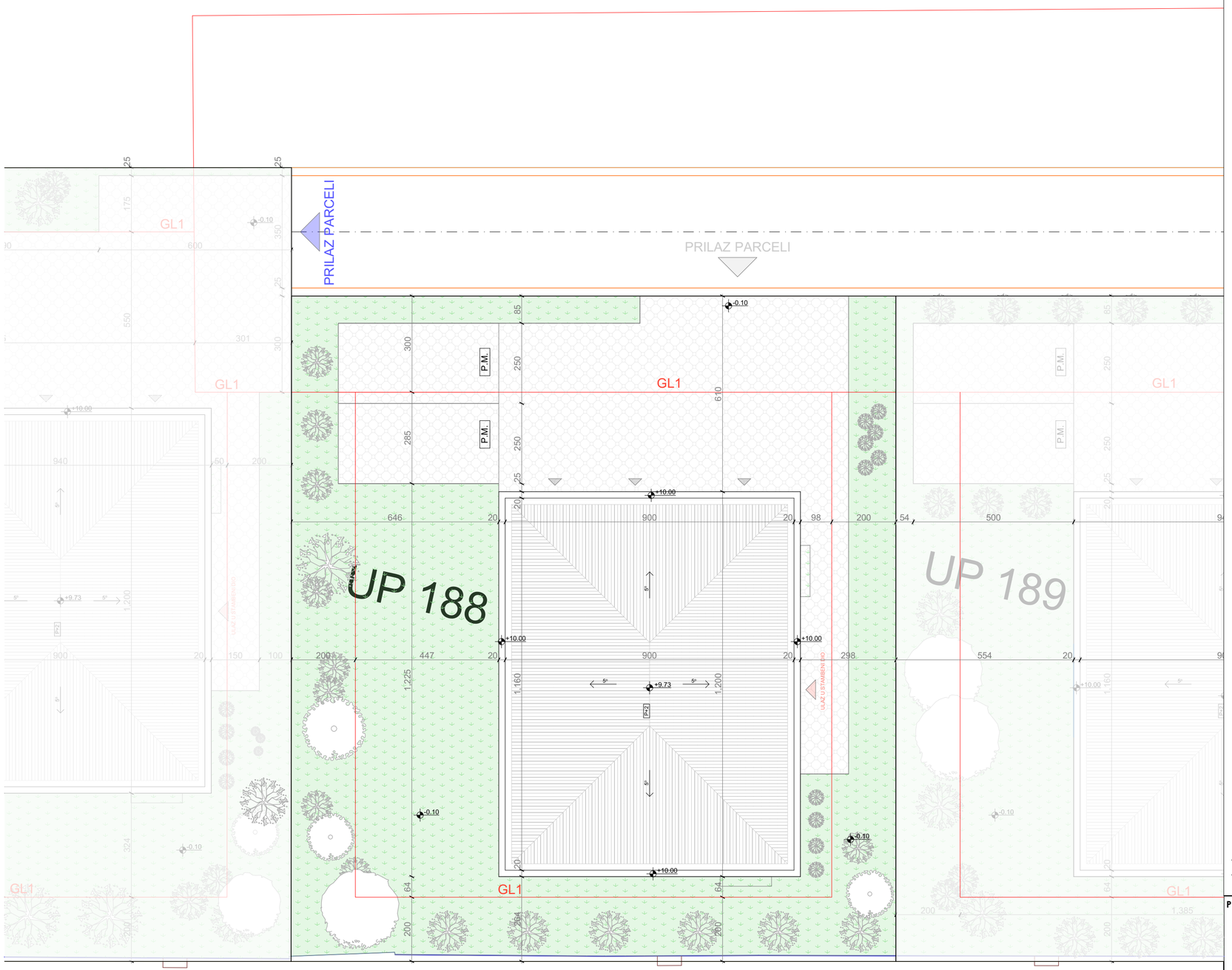
Br.priloga: 04

Br.strane:

Datum izrade i M.P.

Oktobar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



Parametri koji su definisani UTU-ima	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	117m^2
max BRGP objekta	352m^2
iz - planirani	0.3
ii - planirani	0.9
Zelenilo	50%(min 195,5m^2)
Broj parking mjesta	1,1 PM/stanu

Parametri ostvareni projektom	
Površina urbanističke parcele	391m^2
Namjena parcele	SMG
max Površina pod objektom	112,80m^2
max BRGP objekta	338,40m^2
iz - planirani	0.28
ii - planirani	0.86
Zelenilo	205,54m^2
Broj parking mjesta	5 P.M.

LEGENDA:

- Linija katastarske parcele
- Linija urbanističke parcele
- GL1 — Građevinska linija
- Krovni pokrivač - lim
- Popločanje
- Zelenilo - nisko rastinje
- Zelenilo - visoko rastinje

N

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:

Stambeni objekat

Lokacija:

UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 KO Podgorica III

Autor projekta:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Saradnik/ci:
Mihajilo Miličić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: 1:100

Prilog: Uža situacija sa osnovom krovne ravni

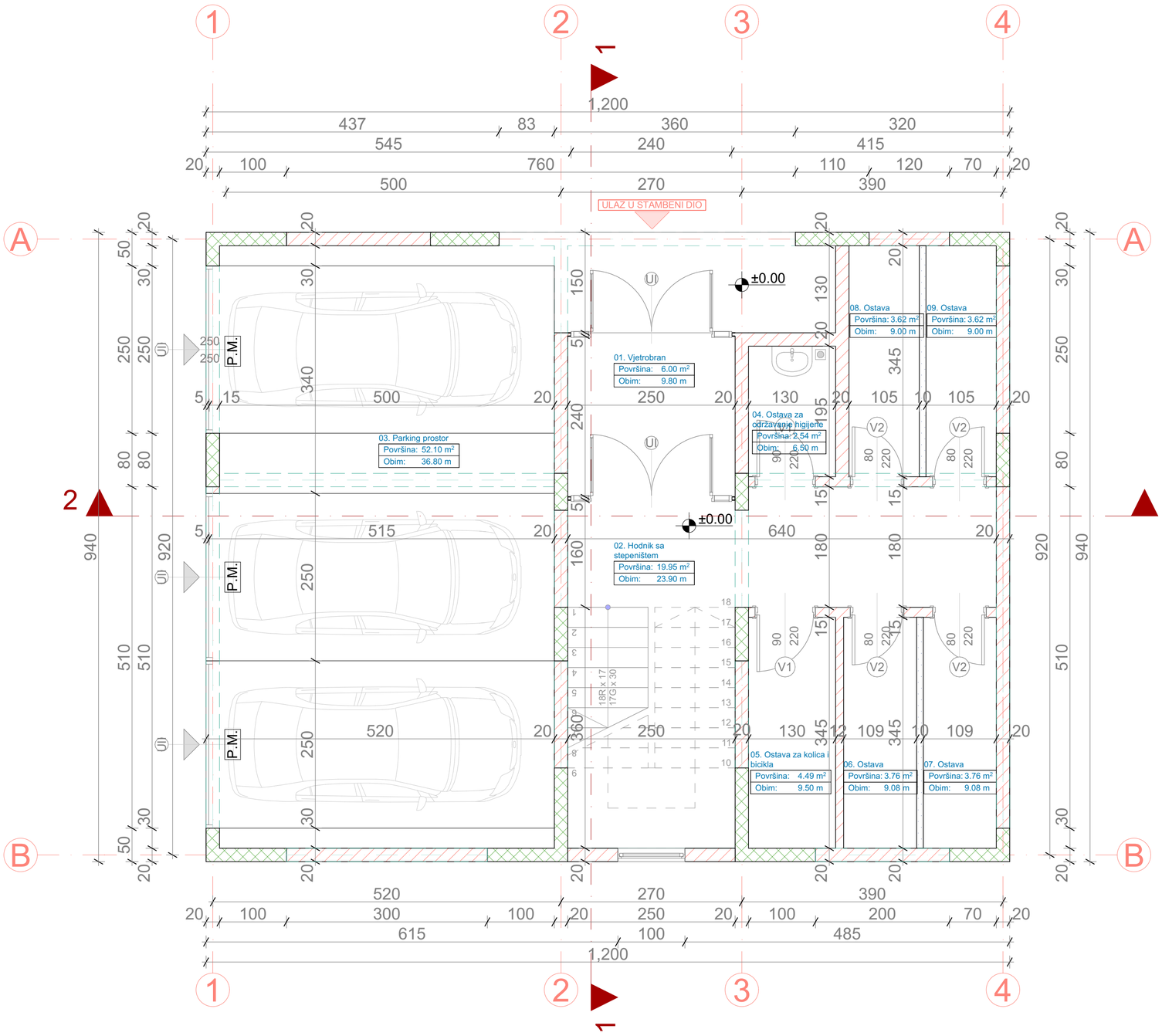
Br.priloga: 05

Br.strane:

Datum izrade i M.P.
Oktobar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

OSNOVA PRIZEMLJA



Legenda površina:

Br.	Namjena prostorije	Površina(m2)
01.	Vjetrobran	6.00
02.	Hodnik sa stepeništem	19.95
03.	Parking prostor i natkriveni ulazni dio	52.10
04.	Ostava za održavanje higijene	2.54
05.	Ostava za kolica i bicikla	4.49
06.	Ostava	3.76
07.	Ostava	3.76
08.	Ostava	3.62
09.	Ostava	3.62

UKUPNO (NETO) POVRŠINA PRIZEMLJA: 99.84m²
97.84m² (-2%malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA PRIZEMLJA: **112.80m²**

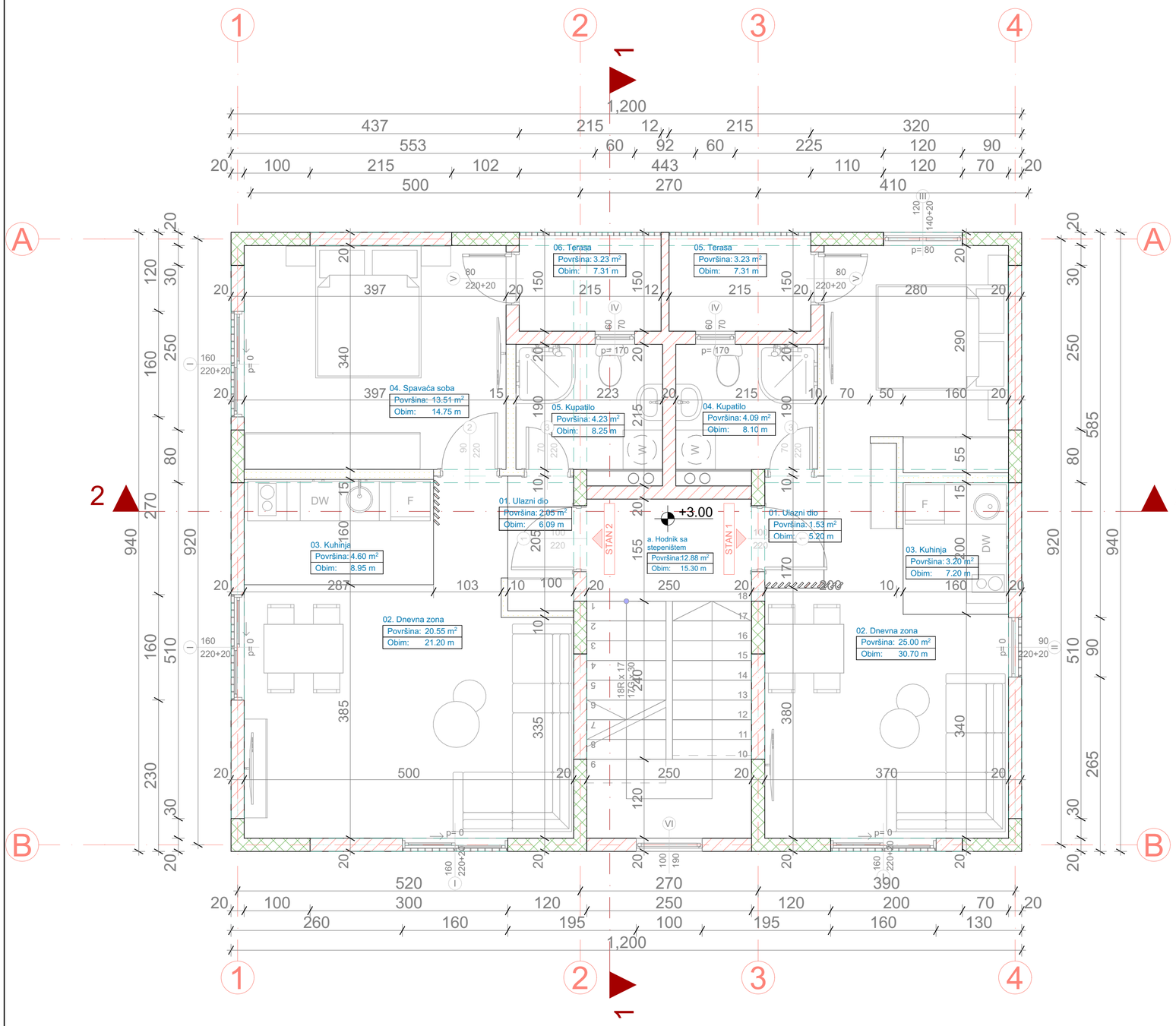
N

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 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: Mihajilo Miličić, arh.	*Prilog:* Osnova prizemlja *Br.priloga:* 06 *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. Oktobar, 2026. godine	*Datum revizije i M.P.*

OSNOVA I SPRATA



Legenda površina:

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

STAN 1 (GARSONJERA)

01.	Ulazni dio	1.53
02.	Dnevna zona	25.00
03.	Kuhinja	3.20
04.	Kupatilo	4.09
05.	Terasa	3.23
	UKUPNO:	37.05m²

STAN 2 (JEDNOSOBAN STAN)

01.	Ulazni dio	2.09
02.	Dnevna zona	20.51
03.	Kuhinja	4.60
04.	Spavaća soba	13.51
04.	Kupatilo	4.23
05.	Terasa	3.23
	UKUPNO:	48.17m²

UKUPNO (NETO) POVRŠINA I SPRATA: 98.10m²

96.14m² (-2%malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA I SPRATA: 112.80m²

N

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
VIRTUM

INVESTITOR:
"XESTATE" D.O.O. PODGORICA

Objekat:
Stambeni objekat

Lokacija:
UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 KO Podgorica III

Autor projekta:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Saradnik/ci:
Mihajilo Miličić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
1:50

Prilog:
Osnova I sprata

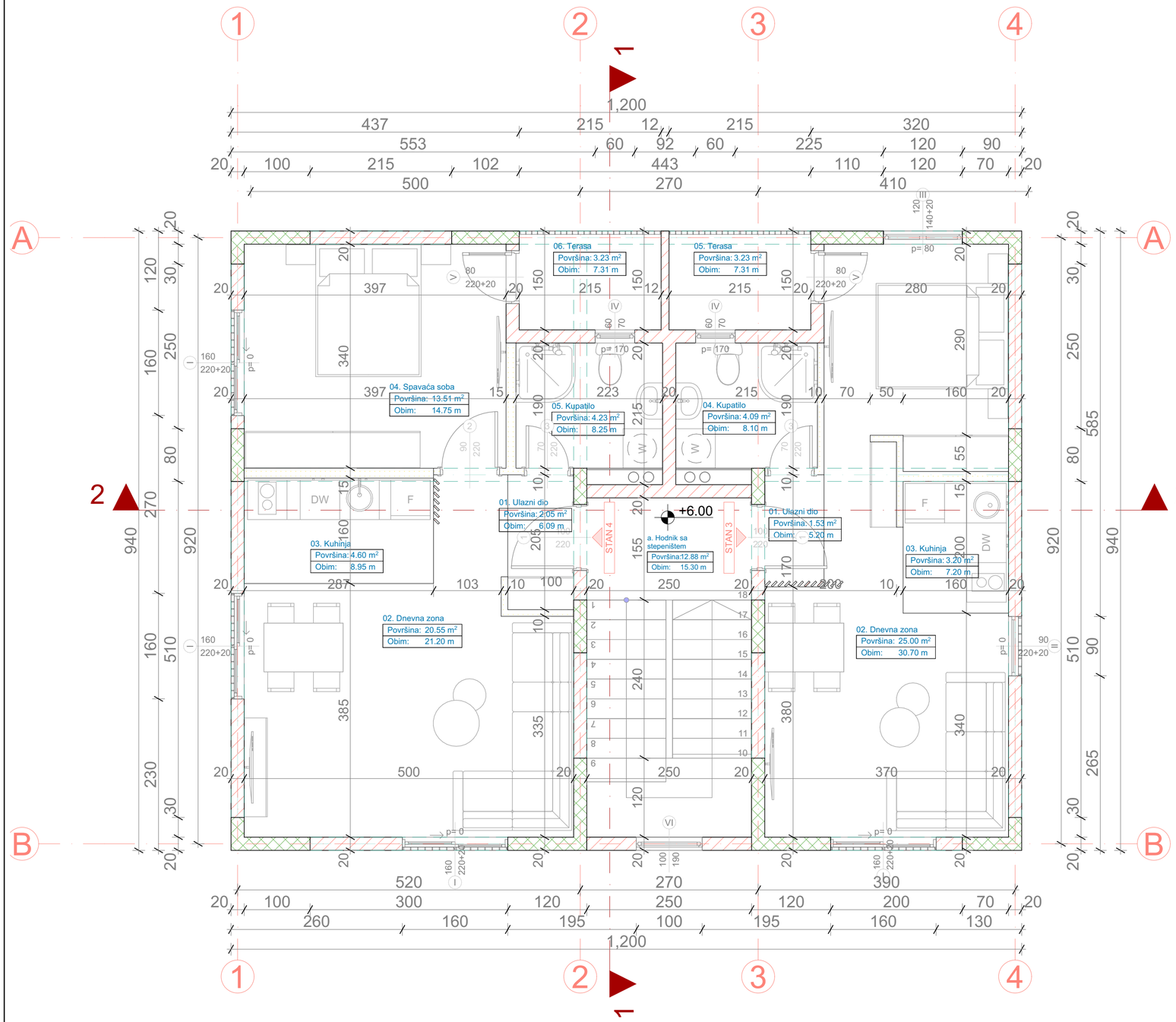
Br.priloga:
07

Br.strane:

Datum izrade i M.P.
Oktobar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

OSNOVA II SPRATA



Legenda površina:

Br.	Namjena prostorije	Površina(m2)
a.	Hodnik sa stepeništem	12.88
	STAN 3 (GARSONJERA)	
01.	Ulazni dio	1.53
02.	Dnevna zona	25.00
03.	Kuhinja	3.20
04.	Kupatilo	4.09
05.	Terasa	3.23
	UKUPNO:	37.05m²
	STAN 4 (JEDNOSOBAN STAN)	
01.	Ulazni dio	2.09
02.	Dnevna zona	20.51
03.	Kuhinja	4.60
04.	Spavaća soba	13.51
04.	Kupatilo	4.23
05.	Terasa	3.23
	UKUPNO:	48.17m²

UKUPNO (NETO) POVRŠINA II SPRATA: 98.10m²

96.14m² (-2%malterisanje)

UKUPNO (BRUTO) POVRŠINA II SPRATA: 112.80m²

N

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:
Stambeni objekat

Lokacija:
UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 KO Podgorica III

Autor projekta:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Saradnik/ci:
Mihajilo Miličić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: *1:50*

Prilog: *Osnova II sprata*

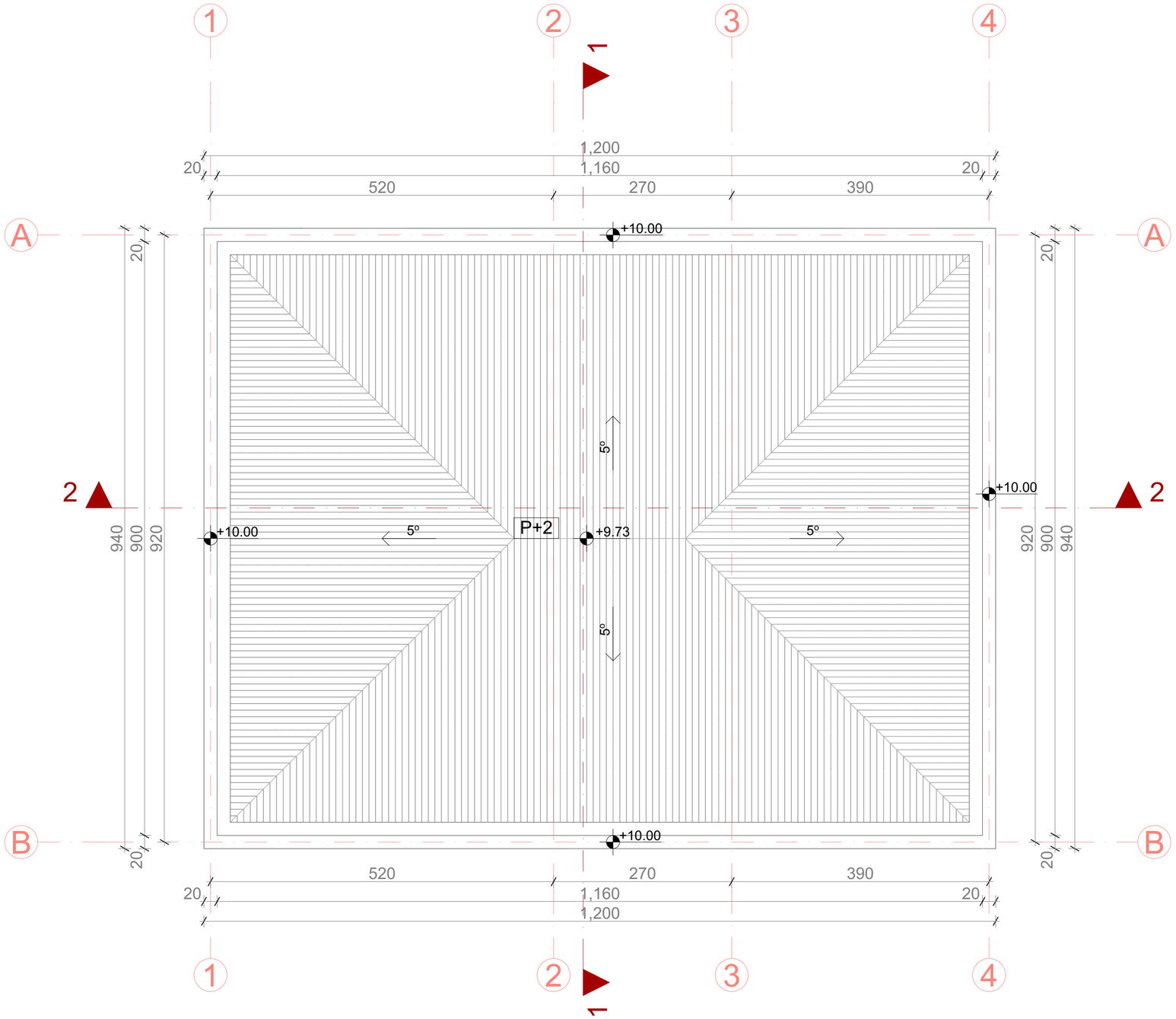
Br.priloga: *08*

Br.strane:

Datum izrade i M.P.
Oktobar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.

OSNOVA KROVNE RAVNI



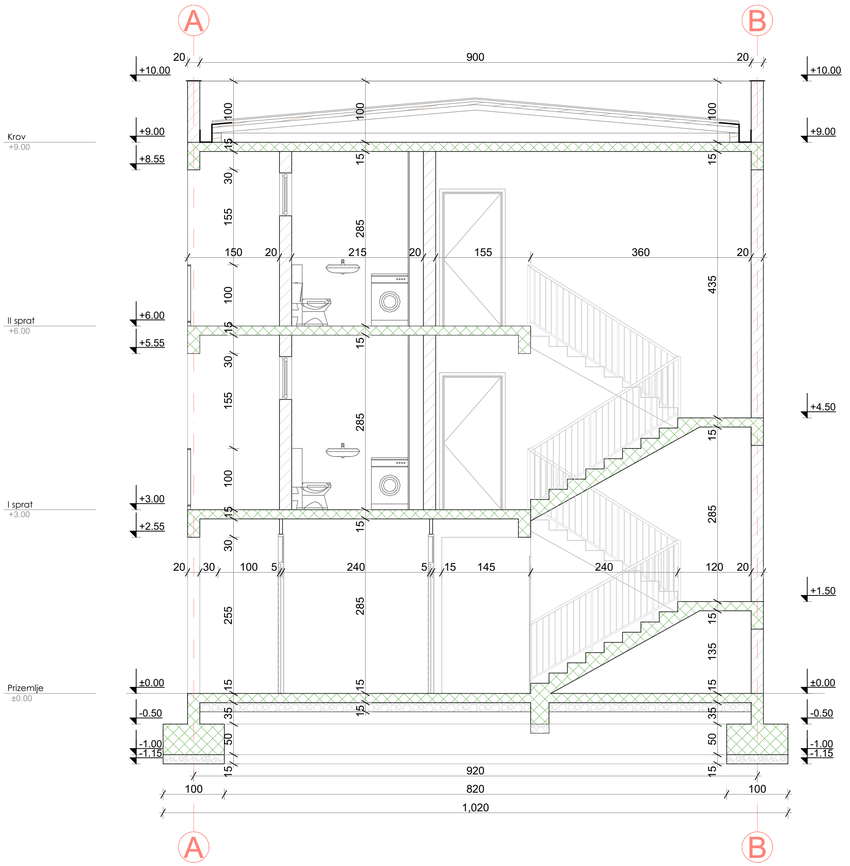
NAPOMENA:

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

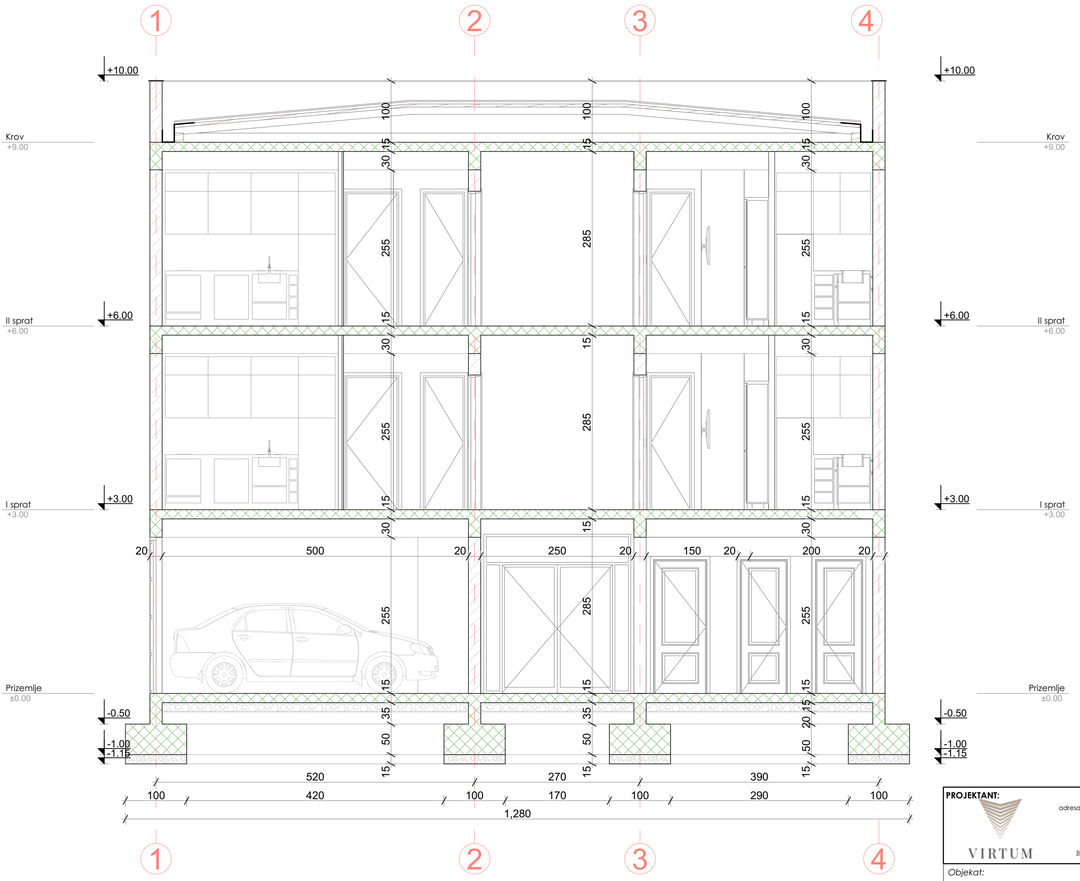
N

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 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: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* *Osnova krovne ravni* *Br.priloga:* *09* *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 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 **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 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6 KO Podgorica III*
Autor projekta: *Zorana Žejak, spec.sci.arh.*	
Vodeći projektant: *Zorana Žejak, spec.sci.arh.*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO RJEŠENJE*
Odgovorni projektant: *Zorana Žejak, spec.sci.arh.*	*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT* *Razmjera:* *1:50*
Saradnik/ci: *Mihajlo Miličić, arh.*	*Prilog:* *Presjeci* *Br.priloga:* *10* *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*

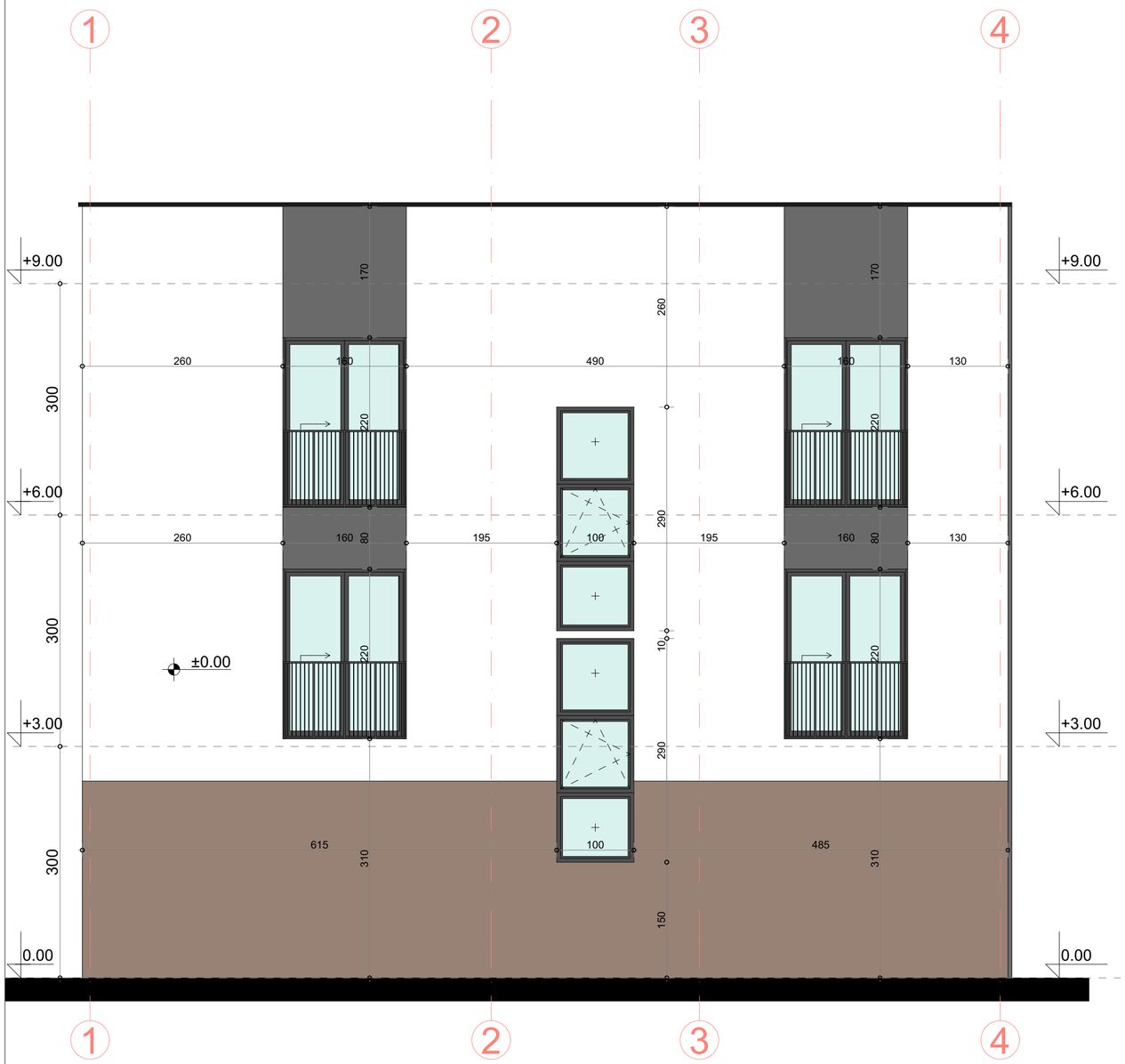


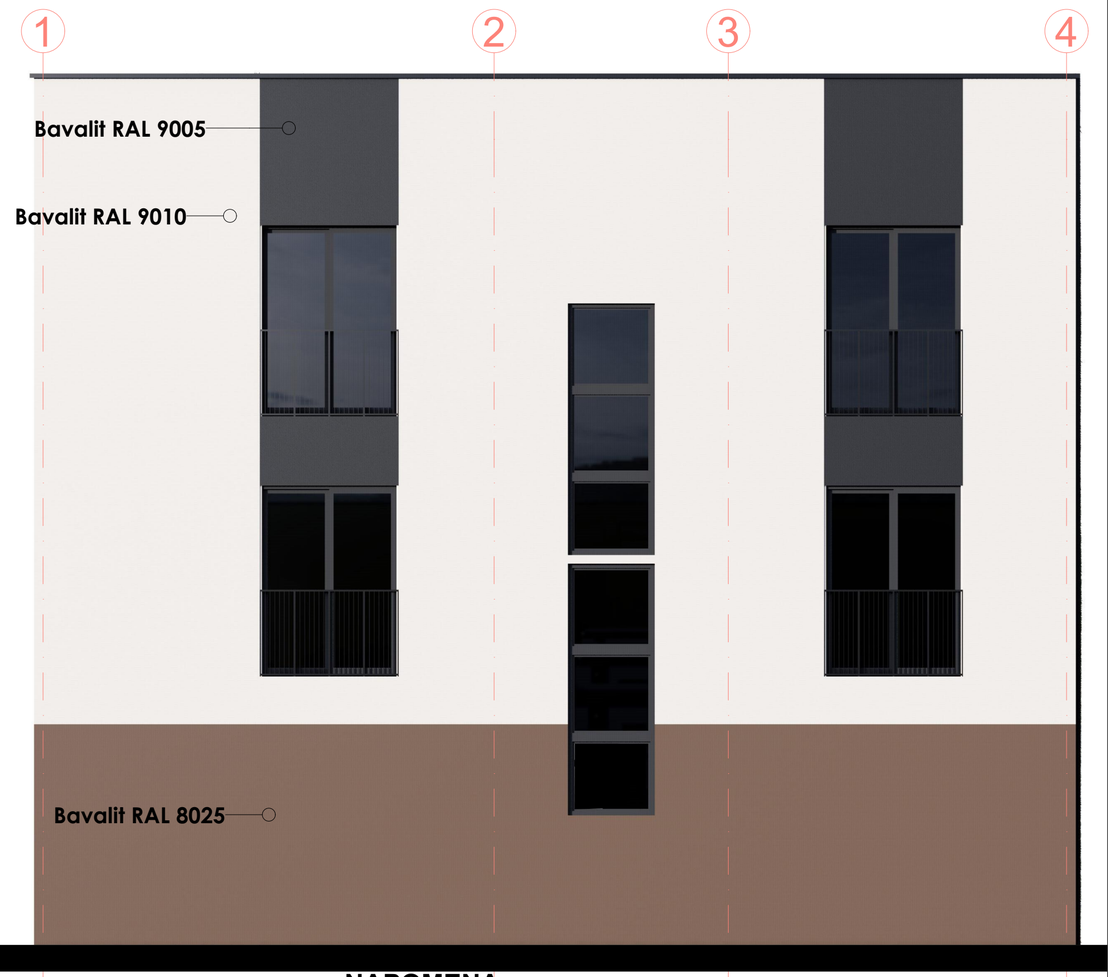


NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO 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: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* *Sjeverozapadna fasada* *Br.priloga:* *11* *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*

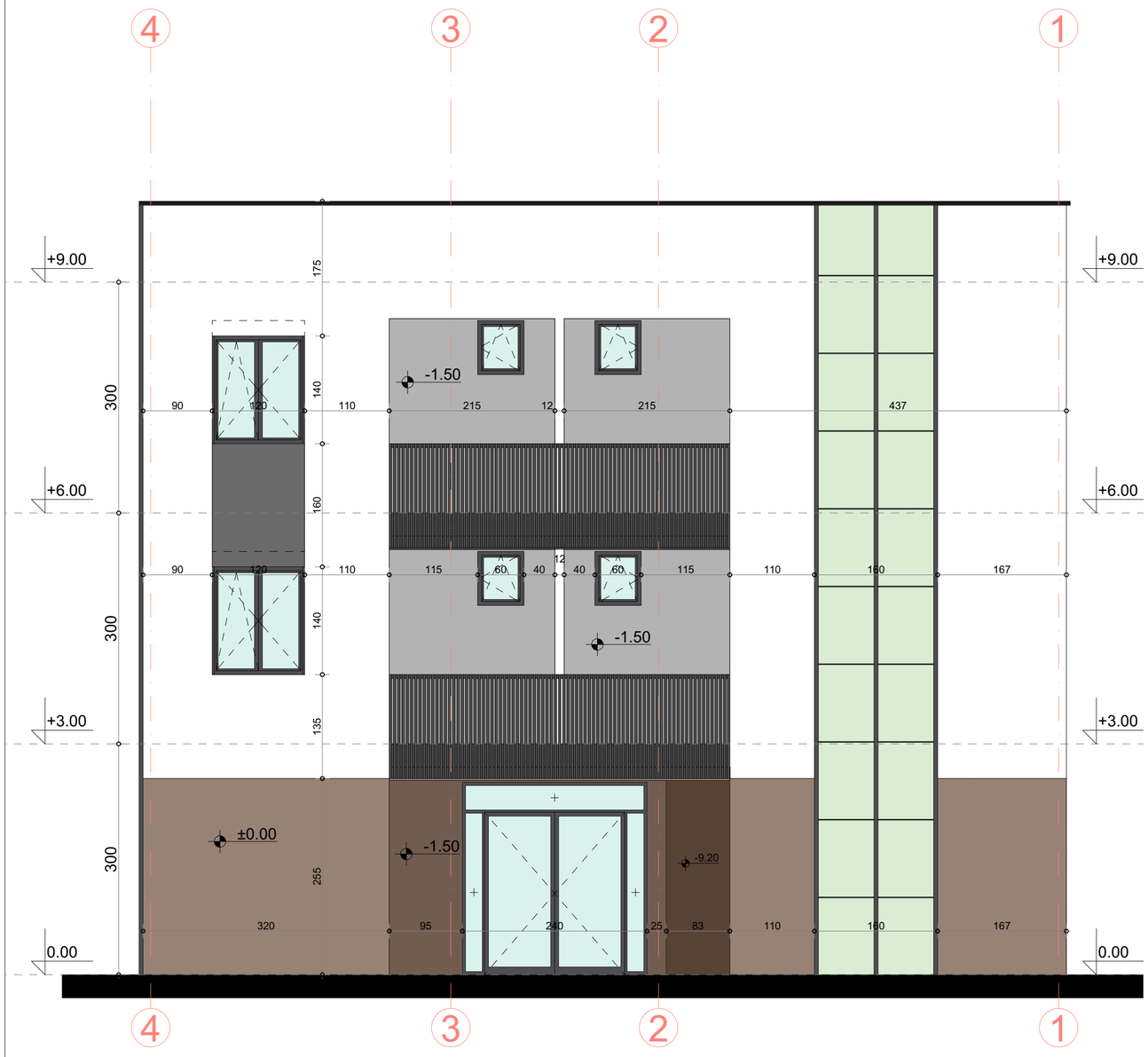


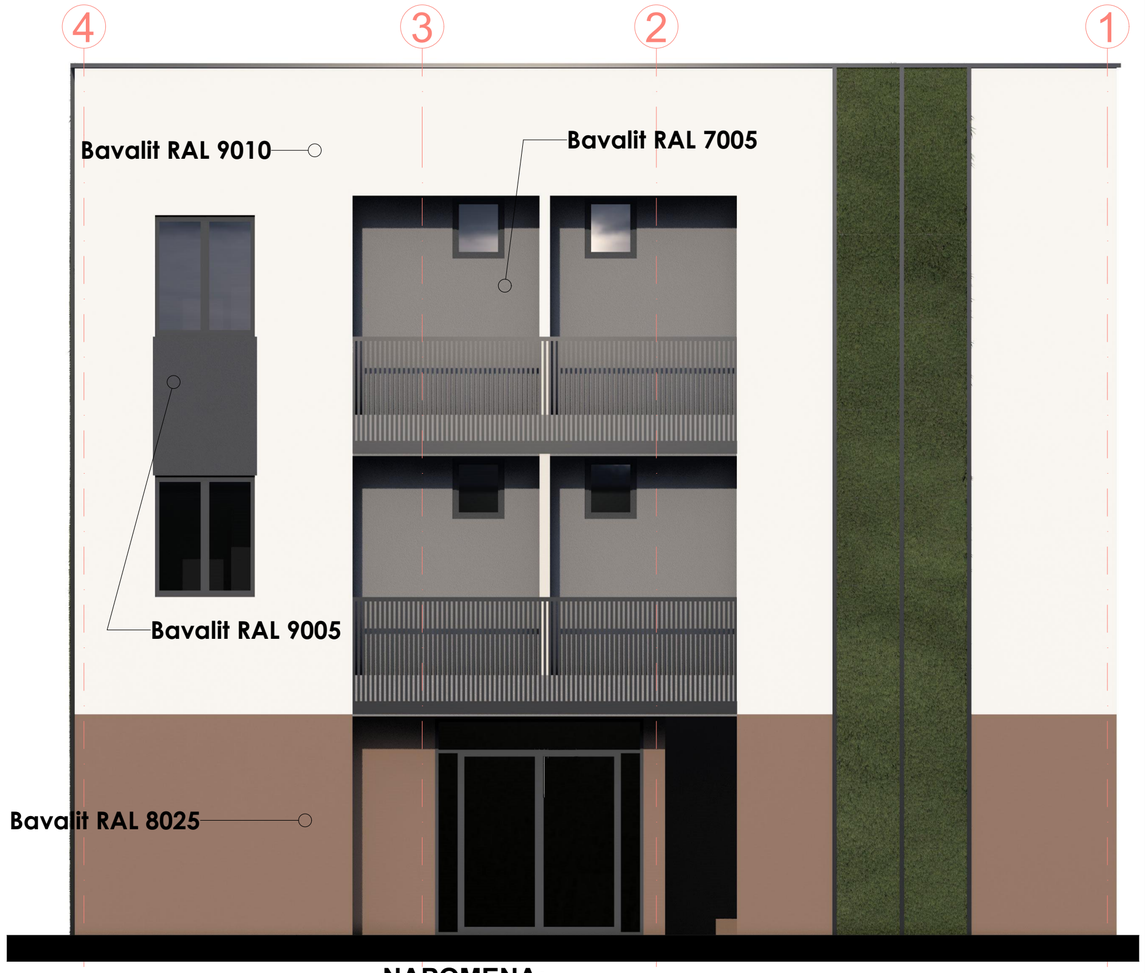


NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO 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: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* Jugozapadna fasada *Br.priloga:* 12 *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*

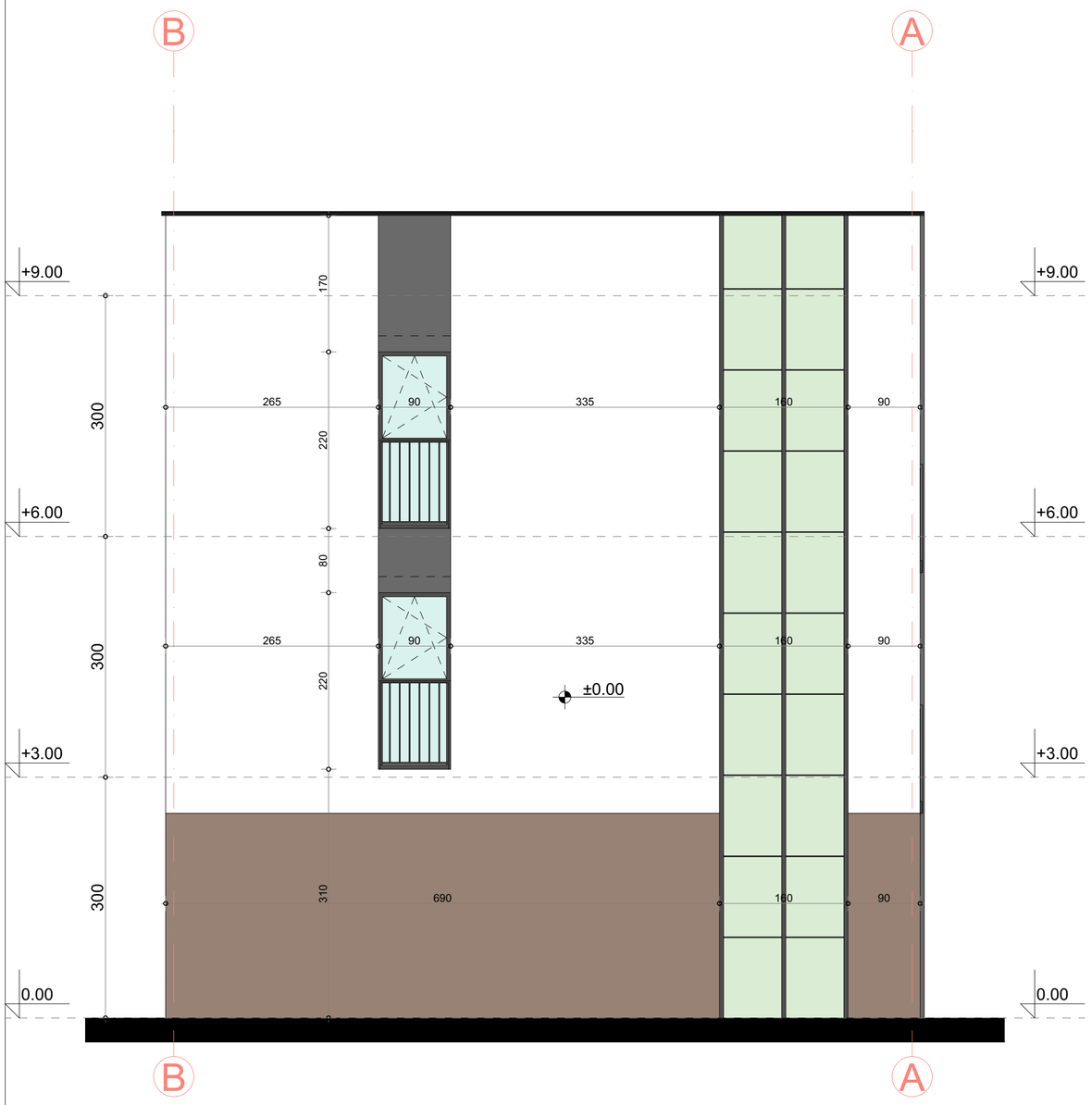


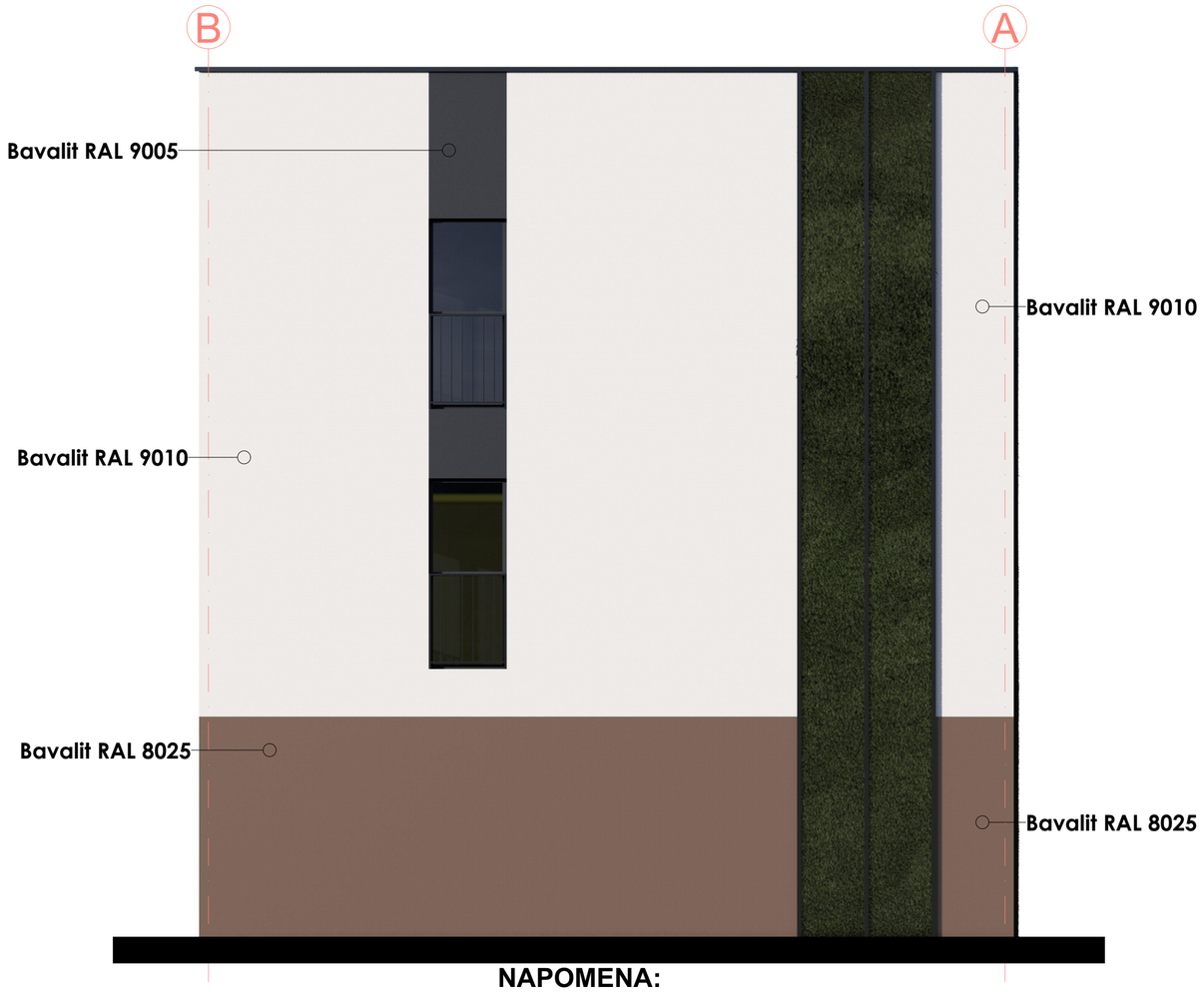


NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO 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: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* *Sjeveroistočna fasada* *Br.priloga:* *13* *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*





NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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:

Stambeni objekat

Lokacija:

UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO Podgorica III

Autor projekta:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Saradnik/ci:
Mihajilo Miličić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: *1:50*

Prilog: *Jugoistočna fasada*

Br.priloga: *14*

Br.strane:

Datum izrade i M.P.

Oktobar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.





NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO 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:*
Saradnik/ci: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* *3D prikazi* — *Br.priloga:* *15* — *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*







NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO 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:*
Saradnik/ci: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* *3D prikazi* *Br.priloga:* 16 *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*







NAPOMENA:

- sve mjere su date u centimetrima
- sve visinske kote date su u metrima od kote konstrukcije
- svi parapeti dati su od kote gotovog poda

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: *Stambeni objekat*	*Lokacija:* *UP 188, u zahvatu DUP-a "Dahna 1" u Podgorici, na kat. parc. br. 3648/6KO 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:*
Saradnik/ci: *Mihajilo Miličić, arh.*	*Prilog:* *3D prikazi* *Br.priloga:* 17 *Br.strane:*
Datum izrade i M.P. *Oktobar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*