

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
Veselin Nikčević  Digitally signed by Veselin Nikčević Date: 2025.06.02 08:40:15 +02'00'	

INVESTITOR¹**“NOBLEWOOD ADRIATIC”DOO NIKŠIĆ**OBJEKAT²**PRIVREDNI OBJEKAT - KOTLARNICA**LOKACIJA³**k.p. 3062/2 KO Nikšić, PUP-GUR Nikšić**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE**PROJEKTANT⁵**ARHILINE doo Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić**ODGOVORNO LICE⁶**Nikčević Veselin, dipl.ing.arh.**GLAVNI INŽENJER⁷**Nikčević Veselin, dipl.ing.arh.**

¹ Naziv/ime investitora² Naziv projektovanog objekta³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.

S A D R Ž A J

IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
- RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE-LICENCA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA
- IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA

D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

D3. PROJEKTNi ZADATAK

D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis

D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA
2. ŠIRA SITUACIJA
3. SITUACIJA – PLANIRANO STANJE
4. OSNOVA TEMELJA
5. OSNOVA PRIZEMLJA na koti +1,00m
6. OSNOVA PRIZEMLJA na koti +3,20m
7. OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
8. OSNOVA KROVNIH RAVNI
9. PRESJECI 1
10. PRESJECI 2
11. FASADE 1
12. FASADE 2
13. 3D IZGLEDI - VIZUELIZACIJA

D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

"NOBLEWOOD ADRIATIC" d.o.o. Nikšić



Dokument o registraciji

Izmjene: Statut, Osnivač, Izvršni direktor i Ovlašćeni zastupnik

Registarski broj 5 - 0693166 / 003

Datum registracije: 29.04.2014.

PIB: 02986663

Datum promjene podataka: 07.09.2020.

"ARHILINE" DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING D.O.O. NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: ARHILINE

Telefon:

eMail:

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 28.04.2014.

Datum donošenja Statuta: 28.04.2014. Datum promjene Statuta: 01.09.2020.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: RUDO POLJE BB. NIKŠIĆ

Adresa za prijem službene pošte: RUDO POLJE BB. NIKŠIĆ

Adresa sjedišta: RUDO POLJE BB. NIKŠIĆ

Pretežna djelatnost: 4110 Razrada građevinskih projekata

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE

Oblik svojine: Bez oznake svojine

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

VESELIN NIKČEVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

VESELIN NIKČEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

VESELIN NIKČEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

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

Broj: UPI 14-332/23-1204/2

Podgorica, 11.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "ARHILINE" NIKŠIĆ, broj UPI 14-332/23-1204/1 od 05.09.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "ARHILINE" NIKŠIĆ**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-1204/1 od 05.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "ARHILINE" NIKŠIĆ, pretežna djelatnost - 4110 - Razrada građevinskih projekata, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 101/2175-172/2 od 02.02.2018. godine, kojim je **Veselinu Nikčeviću, dipl. inženjer arhitekture - odsjek arhitektonsko-urbanistički**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Veselinom Nikčevićem, od 01.09.2020. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0693166 / 004.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti Ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00241275	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-000855/25

POLISA - RAČUN POL-00281676

Zastupnik:	Kilibarda Tanja, 81-169		
Ugovarač			
Naziv	ARHILINE DOO	MB	02986663
Adresa	RUDO POLJE BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	17.01.2025 (24:00) - 17.01.2026 (24:00)	Period obračuna	17.01.2025 - 17.01.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 14-332/23-1204/2, i licencu revidenta i stručnog nadzora izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 072/7-555/5, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: arhitektonsko

Planirani godišnji prihod: 50.000€

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

Osiguranik

Naziv	ARHILINE DOO	MB	02986663
Adresa	RUDO POLJE BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	200.000,00

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	380,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-38,00
Komercijalni popust	-34,20
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-30,78
Ukupna premija bez poreza	277,02
Porez na premiju	24,93
Ukupna premija sa porezom	301,95

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

POLISA: POL-00281676

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	277,02
Porez na premiju	24,93
Ukupna premija sa porezom	301,95
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

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

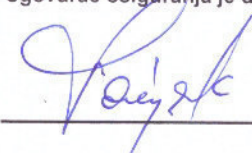
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

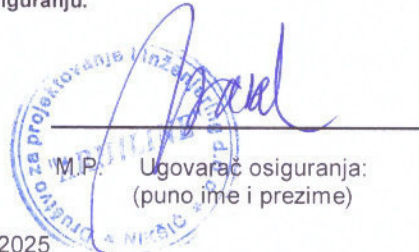
Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:



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

Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 20.01.2025

POLISA: POL-00281676

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 101/2175 – 172/2

Podgorica, 02.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu NIKČEVIĆ VESELINA, dipl. inženjera arhitekture – odsjek arhitektonsko-urbanistički, iz Nikšića, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE NIKČEVIĆ VESELINU, dipl. inženjeru arhitekture – odsjek arhitektonsko-urbanistički, iz Nikšića, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 101/2175-172/1 od 22.12.2017.godine, NIKČEVIĆ VESELIN, iz Nikšića, dipl.inženjer arhitekture – – odsjek arhitektonsko-urbanistički, iz Nikšića, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

Diplomu o završenom studiju za sticanje visoke stručne spreme na Arhitektonskom fakultetu u Sarajevu, izdata od strane Univerziteta u Sarajevu, Arhitektonski fakultet u Sarajevu, broj 3736/96-AU-33/R od 26.12.1996.godine; Ovlašćenje za projektovanje za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora, izdato od strane Inženjerske Komore Crne Gore, Registarstki broj: AP 03256 0171 od 31. maja 2006.godine; Spisak projekata za period od 2014.godine i za period od 2006 do 2013.godine, izdat od strane » Arhiline » D.O.O.Nikšić ; Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-756/18/7 od 23.01.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje

objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3672

Podgorica, 06.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

VESELIN V. NIKČEVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište NIKŠIĆ,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 914



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

ARHILINE d.o.o. Nikšić
Rudo Polje bb 81400 Nikšić
PIB 02986663
e-mail arhiline.mne@gmail.com

Na osnovu Statuta društva i Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG 19/25), d o n o s i m,

RJEŠENJE

O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT: PRIVREDNI OBJEKAT - KOTLARNICA

LOKACIJA: k.p. 3062/2 KO Nikšić

VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

ZA GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ODREĐUJEM:

-Nikčević Veselin, dipl.ing.arh.

Nikšić, maj 2025 god.



ARHILINE doo Nikšić,
Dir. Veselin Nikčević dipl.ing.arh.

.....

OBRAZAC 3

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

OBJEKAT⁸ PRIVREDNI OBJEKAT - KOTLARNICA

LOKACIJA⁹ k.p. 3062/2 KO Nikšić

VRSTA I DIO
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE¹⁰ IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER¹¹ Nikčević Veselin, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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



(potpis glavnog inženjera)

Nikšić, maj 2025.

(mjesto i datum)




(potpis odgovornog lica)

⁸ Naziv projektovanog objekta

⁹ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

¹⁰ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

¹¹ Ime i prezime glavnog inženjera.

D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora OPŠTINA NIKŠIĆ Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine UP/Io br. 07-350-458 Nikšić 07. 05. 2025. godine	
2	Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine , na osnovu člana 74 stav 5 i 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave (»Službeni list Crne Gore« br. 012/24 od 15. 02. 2024, 073/24 od 31. 07. 2024, 128/24 od 31. 12. 2024), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Sl. list CG“ br. 70/17), Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list Crne Gore br. 72/24) i podnijetog zahtjeva »NOBLEWOOD ADRIATIC« DOO NIKŠIĆ , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za izgradnju novog objekta, na lokaciji Rudo Polje, koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić , u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list Crne Gore br. 72/24).	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	»NOBLEWOOD ADRIATIC« DOO NIKŠIĆ
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta Katastarske parcela broj 3062/2 KO Nikšić, površine 27964,00 m ² , po listu nepokretnosti 3007-prepis, svojina »NOBLEWOOD ADRIATIC« DOO NIKŠIĆ , u obimu prava 1/1, sa upisanom pomoćnom zgradom-objekat broj 1, gabaritne površine 94,00 m ² , zgradom prehrambene industrije i industrije proizvodnje pića-objekat broj 2, gabaritne površine 234,00 m ² i poslovnom zgradom u privredi-objekat broj 3, gabaritne površine 234,00 m ² . U »G« listu lista nepokretnosti upisan je teret -Upis hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica. Napomena: U nastavku postupka neophodno je pribaviti saglasnost Hipotekarnog povjerioca.	

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Predmetna lokacija se nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24), u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površine za industriju i proizvodnju (IP). Industrijske djelatnosti su, kao pretežna namjena planirane u zoni Željezare i Gračanice i u ostalim pojedinačnim zonama (Pivara, ŠIK Javorak, Metalac i sl.). U slučaju aktiviranja površina za industriju koje se ne koriste, kroz dalju plansku razradu se može sagledati mogućnost organizacije drugih sadržaja u prostoru.
7.2.	Pravila parcelacije
	Lokaciju na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje su sljedeći: • Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl.; • Dozvoljeni su i: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; smještajni objekti (poslovni apartmani), ugostiteljski objekti, zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). • Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja; • Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja; Izgradnja i rekonstrukcija objekata na površinama ove namjene ispod 614mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda. • Objekti industrije i proizvodnje svojim položajem, gabaritom i namjenom ne smiju ugroziti uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama. • Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6 a spratnost P+2; • Maksimalna visina objekata je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine; • Minimalna udaljenost objekta od granice parcele prema ulici je: a. za parcele ili lokacije površine do 2000m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 5m, a prema ostalim parcelama 3m; b. za parcele ili lokacije površine od 2000m² do 5000m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 7m, a prema ostalim parcelama 4m; c. za parcele ili lokacije površine preko 5000m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 10m, a prema ostalim parcelama 5m; • Pristup površinama za industriju i proizvodnju obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m; • Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture; • Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine. • Minimalna površina uređenog zelenila treba da obuhvata 15% površine parcele (lokacije); • Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju; • Objekte ograditi ogradom po obodu lokacije. Visinu ograde planirati do 2.20m

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Seizmička zaštita od zemljotresa predstavlja kontinuiran proces koji obuhvata prostorno, urbanističko i detaljno urbanističko planiranje i projektovanje, kao i arhitektonsko-građevinsko projektovanje i građene objekata. Mjere seizmičke zaštite koje se sprovode pri planiranju i projektovanju imaju kompleksan karakter i obezbeđuju kolektivnu zaštitu stanovništva i materijalnih dobara i urbanih sredina u cjelini. Preporuke i uputstva imaju za cilj da urbanističke i detaljne urbanističke planove i projekte usklade sa seizmogeološkim osobinama terena. Sa time se u cjelini smanjuje nivo povredljivosti objekata i seizmičkog rizika, a sa time i potencijalne štete od budućih zemljotresa. Pri planiranju i projektovanju neophodno je slijediti preporuke koje su date Studijom "Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja Nikšića i Grahova" koju je uradio Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore-Titograd-OOOR Inženjerska geologija i hidrogeologija 1984.g. Studijom se daju: Preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje, Preporuke za planiranje i projektovanje infrastrukturnih i saobraćajnih objekata, Preporuke za arhitektonsko i građevinsko planiranje i projektovanje, (Sistem izgradnje i gabariti objekata, Spratnost objekta, Lociranje i fundiranje objekata).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja. Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite: - od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima, - od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), - životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelenilo industrijskih zona (ZIZ) - Korišćenje ovih zelenih površina specijalne namjene, čiji je zadatak da smanje i spriječe širenje uticaja zagađenja iz industrijskih pogona u okolinu, predstavlja jednu od rijetkih raspoloživih mogućnosti da se u procesu neizbježnog zagađivanja životne sredine krene odgovornijim putem. Namjensko zelenilo u okviru parcele je osnovni uslov zaštite okoline za bilo koju vrstu industrijske proizvodnje. Razvijene zemlje u svijetu odavno su uspostavile praktične norme koje služe opštem cilju zaštite životne sredine od uticaja industrije. Iako su ove norme formalnog karaktera i izvedene su na osnovu prosječnih vrijednosti, ipak i takve su jedina prepreka drastičnom razaranju prihvatljivog okvira života i treba ih poštovati koliko je moguće i primjenjivati što rigoroznije. Jedna od praktičnih i prilično rigoroznih normi za ozelenjavanje industrijskih teritorija je ona koja se odnosi na širinu zaštitnih zelenih pojaseva za pojedine vrste industrijskih objekata. U svijetu je,

	prema toj normi, minimalna širina zone zelenila potrebne za neutralisanje negativnih uticaja nekih aerozagađivača iznosi 1km. Podizanje zaštitnog prstena širine 1km podrazumijeva sadnju gustog tampona sastavljenog od drveća i žbunja autohtonih biljaka, široke guste krošnje i velike visine, i to posebno u onom dijelu koji je okrenut najbližem naselju. Sljedeća norma se odnosi na prostor unutar fabričke teritorije koji treba da bude ozelenjen visokim i kvalitetnim biljkama i to od 15-25% od ukupne površine pogona. Kod nas je veoma teško ispoštovati ove norme prvenstveno zbog lošeg izbora lokacija za pojedine kapacitete ili nasljeđivanja starih pogona čija je lokacija odabrana u drugačijim uslovima, a zbog stihijskog širenja gradova i naselja ovi su se pogoni našli nadomak tih naselja. Zelene površine oko industrijskih pogona, predstavljaju stvarni pokušaj da se i u veoma teškim uslovima obezbijedi minimum komfora i prijatniji uslovi za rad.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Za sve planirane objekte neophodno je obezbijediti prilaze koji će ispunjavati osnovne uslove za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama. Sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;

17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Nadležnost CEDIS-a Region 1, Nikšić.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Nadležnost JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj. - Pristup površinama za industriju i proizvodnju obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Vodni uslovi. Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG« br.28/93,27/94,42/94,26/07,28/11) izraditi projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Pripada Izmjenama i dopunama PUP-a-GUR-i Opštine Nikšić.
	Površina urbanističke parcele	Pripada Izmjenama i dopunama PUP-a-GUR-i Opštine Nikšić.
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,6
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentom zauzetosti.
	Maksimalna spratnost objekata	P+2

Maksimalna visinska kota objekta

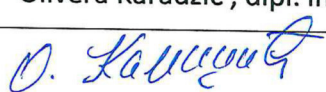
Maksimalna visina objekta treba da bude 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine.

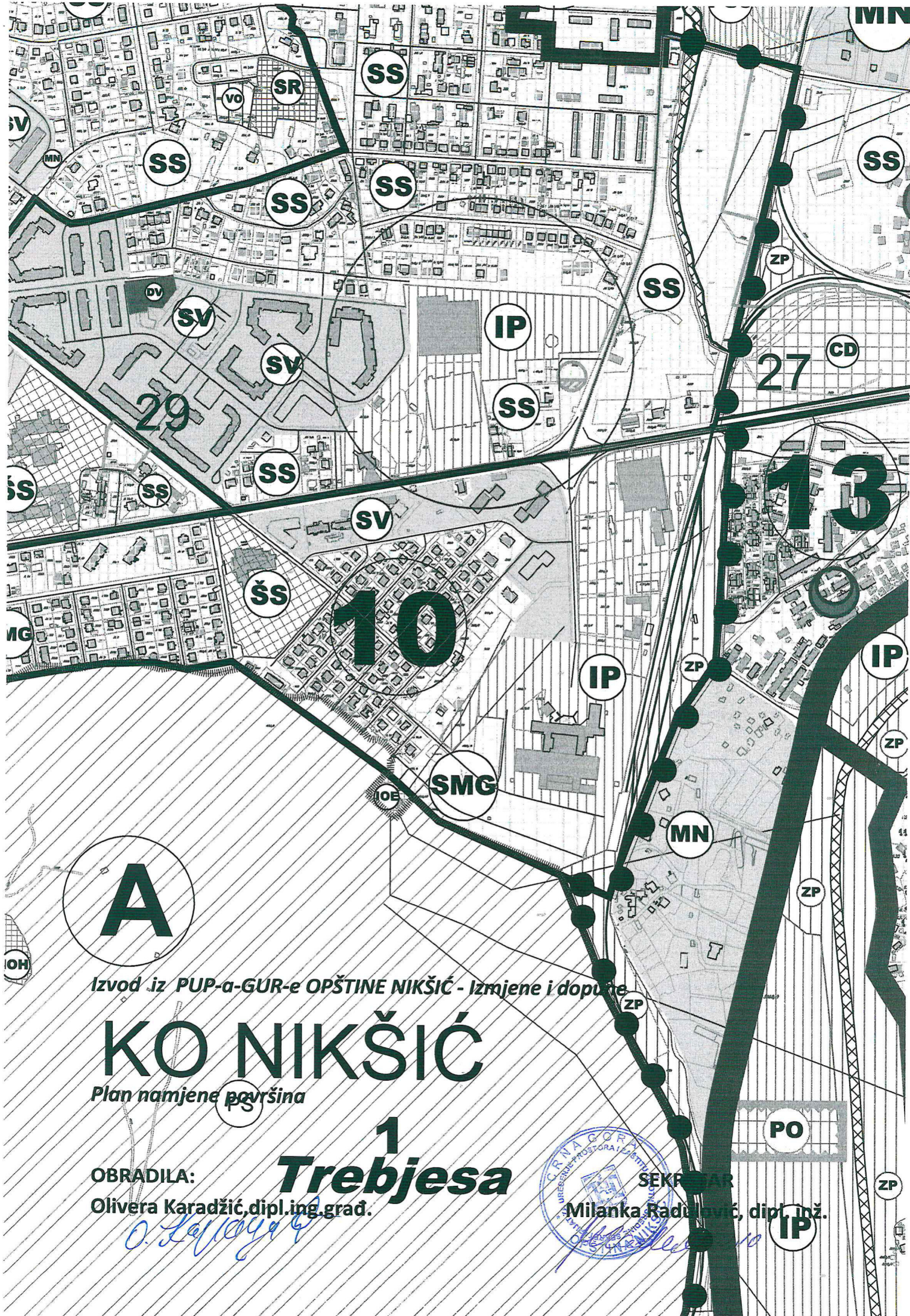
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele. Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlje se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama. Tavan je dio objekta

		bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine. Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele: - Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne. - Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih bjekata.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energiji u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Prilikom urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetskim aspektima objekta. Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: • orijentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razuđenost fasadnih površina i td.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sektoru za zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj-saobraćajno-tehnički uslovi, Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj-vodni uslovi, u spise predmeta i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olivera Karadzić, dipl. ing. građ. 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETAR Milanka Radulović, dipl. inž.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta	



Izvod iz PUP-a-GUR-e OPŠTINE NIKŠIĆ - Izmjene i dopune

KO NIKŠIĆ

Plan namjene površina

1

Trebjesa

OBRADILA:

Olivera Karadžić, dipl. ing. građ.

O. Karadžić

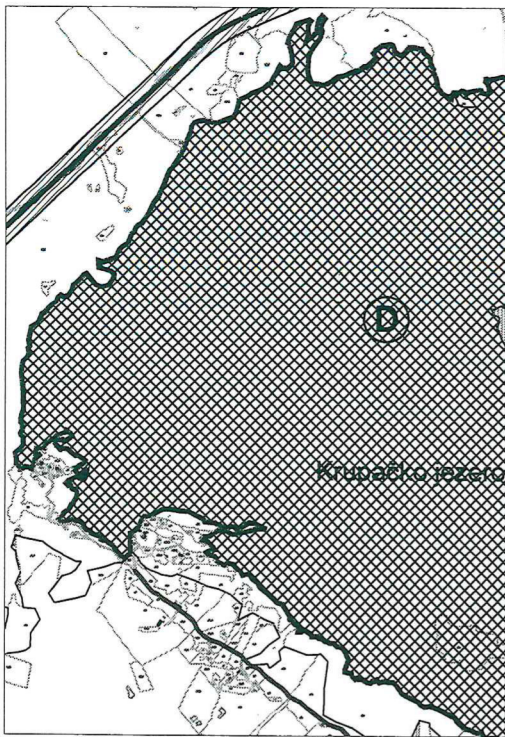


SEKRETAR

Milanka Radulović, dipl. inž.

PO

IP



PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NIKŠIĆ IZMJENE I DOPUNE

PLANSKI DOKUMENT 2024.

Generalno urbanističko rješenje Nikšića
- PLAN NAMJENE POVRŠINA -

Oznaka sjevera: Razmjera: Br. priloga:

R 1:10000 **2a**

Odluka o izradi Izmjena i dopuna
Prostorno-urbanističkog
plana Opštine Nikšić
(Službeni list CG br. 55/19 i 91/20)

Obrađivač plana:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana:

Mirjana Nikolić, dipl.pr.planer
(lic.br. 05 - 1692/06-2)

LEGENDA:

- granica zahvata Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić
- granica i broj urbanističke jedinice
- granica centralne gradske zone
- granica i broj lokacije područje promjene namjene površina
- granica područja za izradu DUPova
- granica područja za izradu urbanističkog projekta

POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

- površina za stanovanje male gustine
- površina za stanovanje srednje gustine
- površina za stanovanje veće gustine
- centralne djelatnosti
- mješovita namjena
- lokacije regulisanja neformalne gradnje

POVRŠINE ZA TURIZAM

- površine za turizam-hoteli
- površine za turizam - moteli, kampovi,...
- površine za turizam - usluge hrane i pića

POVRŠINE ZA JAVNE DJELATNOSTI

- površina za sport i rekreaciju
- površina za školstvo i socijalnu zaštitu
- površina za zdravstvenu zaštitu
- površina za kulturu

POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

- površina za industriju i proizvodnju

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

- površine za potrebe odbrane

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- park
- park šuma
- uređenje obala
- zona rekreacije

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

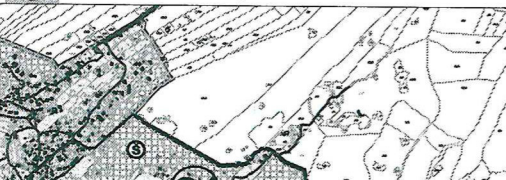
- zelenilo industrijskih zona
- zeleni zaštitni pojasevi

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- obrađivo zemljište
- drugo poljoprivredno zemljište

POVRŠINE INFRASTRUKTURE

- površine drumske i vazdušne saob. infrastrukture
- površine elektroenergetske infrastrukture



- površine za groblja
- objekti komunalne infrastrukture
- objekti hidrotehničke infrastrukture
- centar za upravljanje otpadom

SANACIJA

- oštećeni prirodni ili kulturni pejzaž

VODENE POVRŠINE

- akumulacija
- rijeka
- brana
- zaštitna područja vodoizvorišta
- neposredna zona zaštite vodoizvorišta
- uža zona zaštite vodoizvorišta
- kota plavljenja - 614m

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- magistrala za brzi motorni saobraćaj
- magistralni put
- regionalni put
- lokalni put
- nekategorisani put
- primarna gradska ulica
- sekundarna gradska ulica
- pristupna gradska ulica
- pješačka staza
- željeznička pruga
- koridor željezničke pruge
- Nikšić-Trebinje-Čapljina
- aerodrom
- denivelisano ukrštanje

AERODROM

- područje zaštite radio-navigacionog uređaja
- zaštitni pojas piste
- zona kontrole max visine objekata

REGISTROVANA NEPOKRETNOSTI KULTURNA DOBRA

- Sakralna arhitektura
- Profana arhitektura
- Fortifikaciona arhitektura
- Infrastrukturna arhitektura
- Sepulkralna arhitektura
- Dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena granica Istorijskog jezgra Nikšića
- Memorijalni spomen objekti
- Memorijalni spomen objekat koji je izmješten
- područje nepokretnog kulturnog dobra
- zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra

Zaštićena područja

- Poseban prirodni predio
- 1. Park šuma Trebjesa

Spomenik prirode

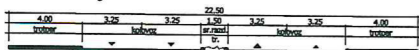
- 3. Vidov potok
- Predio izuzetnih odlika
- 4. Studenačke glavice

Predlog za zaštitu

- Spomenik prirode
- 3. Vidov potok
- Predio izuzetnih odlika
- 4. Studenačke glavice

KARAKTERISTIČNI PROFILI

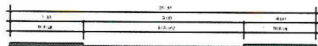
Bulevar 13.jul



ul.Vuka Karadžića



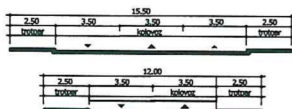
ul.Ivana Milutinovića



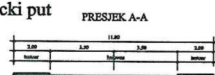
ul.Vuka Mićunovića



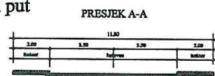
Podgorički put



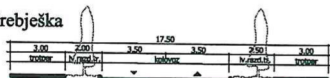
Hercegovacki put



Partizanski put



ul.Trebeška

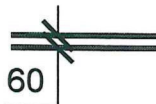


100

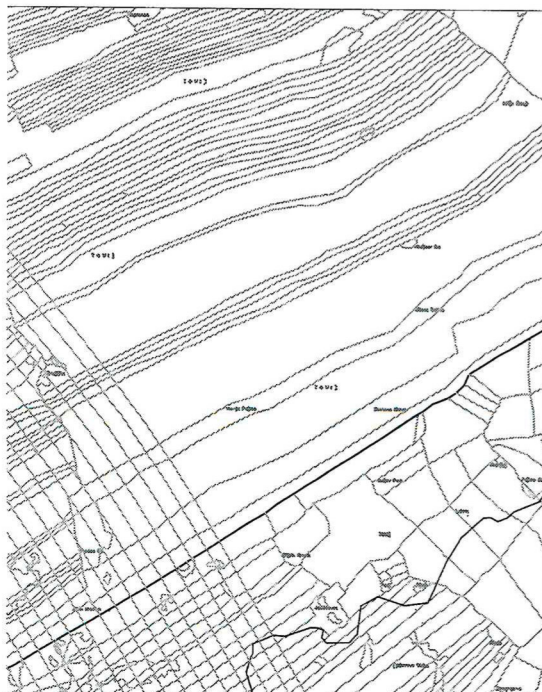


Koridor željezničke pruge
Nikšić-Trebinje-Čapljina širine 100m

60



Koridor magistrale za brzi motorni saobraćaj
širine 60m



PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NIKŠIĆ IZMJENE I DOPUNE



PLANSKI DOKUMENT 2024.

Generalno urbanističko rješenje Nikšić

- PLAN SAOBRAĆAJA -

Oznaka sjevera:



Razmjera:

R 1:10000

Br. priloga:

3a

Odluka o izradi Izmjena i dopuna
Prostorno-urbanističkog
plana Opštine Nikšić
(Službeni list CG br. 53/19 i 91/20)

Obrađivač plana:



Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana:

Mirjana Nikolić, dipl. pr. planer
(lic. br. 05 - 1692/06-2)

LEGENDA

- Granica GUR Nikšić
- Granica centralne gradske zone
- Magistrala za brzi motorni saobraćaj - koridor
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni put
- Nekategorisani put
- Turistički put
- Primarna gradska ulica
- Sekundarna gradska ulica
- Pristupna gradska ulica
- Pješačka staza
- Željeznička pruga
- Koridor željezničke pruge
Nikšić-Trebinje-Čapljina



Aerodrom



Benzinska stanica



Lokacija taxi stajališta



Lokacija servisa za motorna vozila



Autobuska stanica



Autobusko stajalište



Željeznička stanica



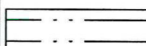
Lokacije površina za parkiranje



Denivelisano ukrštanje



Akumulacija



Okvira zona plavljenja
do kote 614m



Kota 614m



Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj
Broj: 09- 340 – 542
Nikšić, 27.05.2025.godine

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

OVDJE

U prilogu Vam dostavljamo saobraćajno tehničke uslove na zahtjev broj: 07-350-458 od 09.05.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog privrednog objekta - kotlarnica*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), investitora „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO iz Nikšića

DOSTAVLJENO:

1 x Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine,
1 x u spise predmeta,
1 x a/a

SEKRETAR
Vidak Krtolica dipl.ing.saobr.



Crna Gora

OPŠTINA NIKŠIĆ

Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

Broj: 09- 340 – 542

Nikšić, 27.05.2025.godine

INVESTITOR: „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO iz Nikšića

KAT. PARCELA: 3062/2 KO Nikšić

PLANSKI DOKUMENT: Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada („Službeni list Crne Gore“ br. 72/24)

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 07-350-458 od 09.05.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog privrednog objekta - kotlarnica*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj p r o p i s u j e:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

za priključenje lokacije za radove *na izgradnji novog privrednog objekta - kotlarnica*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Rifata Burdževića

LOKACIJA: Ulica Rifata Burdževića

NAMJENA: Ulica Rifata Burdževića je namijenjena za mješoviti saobraćaj vozila.

VRSTA KOLOVOZA: Kolovoz ulice je izgrađen od asfaltnog zastora.

OSTALI ELEMENTI: Brzina kretanja vozila na ovoj saobraćajnici propisana je opštinskom Odlukom na 40 km/h.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE

Postojeće stanje - lokacija

Lokacija *na izgradnji novog privrednog objekta - kotlarnica*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna

Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Rifata Burdževića.

Lokacija za radove *na izgradnji novog privrednog objekta - kotlarnica*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić saobraćajno je povezana sa Ulicom Rifata Burdževića preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 3045/1 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 3045/1 KO Nikšić upisana je u LN 787 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, obim prava 1/1.

Ulica Rifata Burdževića (na katastarskoj parceli broj 4567 KO Nikšić upisana je u LN 764 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja – nekategorisani putevi), upisana je pod rednim brojem 252. pod nazivom Rifata Burdževića u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (»Službeni list Crne Gore - opštinski propisi«, broj 36/15).

Da bi ovaj sekretarijat propisao saobraćajno tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dopisom broj 09-340-542 od 20.05.2025. godine da „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO dostavi užu situaciju sa planiranim stanjem priključka na opštinski put, širu situaciju sa planiranim stanjem priključka na opštinski put i površinu i namjenu objekta.

„NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO je dostavio ovom sekretarijatu dokumentaciju u skladu sa navedenim dopisom ovog sekretarijata.

Mjesto i način priključenja

Lokaciju za radove *na izgradnji novog privrednog objekta - kotlarnica*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, ***priključiti preko jednog priključka, preko postojećeg prilaznog puta na katastarskoj parceli 3045/1 KO Nikšić.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br.07-350-458 od 07.05.2025.godine izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Izmjena odnosno dopuna tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost.

Ako Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj ne dostavi saobraćajno - tehničke uslove, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

Projektnu dokumentaciju uraditi prema propisanim uslovima i dostaviti ovom Sekretarijatu za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

DOSTAVLJENO:

2 x Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta

1 x a/a

OBRADILI

Jasmina Bulajić *J. Bulajić*

Igor Perunović *I. Perunović*



SEKRETAR

Vidak Krtolica dipl.ing.saobr.

Vidak Krtolica

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Datum: 24.05.2025 18:07
KO: NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI 3007 - PREPIS

Podaci o parceli						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ² Prihod
3062/1	1	27 34/98		Rudo polje	Poslovne zgrade u privredi GRADENJE	519 0.00
3062/1		27 27/16	03.06.2016	Rudo polje	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA	5686 0.00
3062/2	1	27 34/98		Rudo polje	Pomoćna zgrada GRADENJE	94 0.00
3062/2	2	27 34/98		Rudo polje	Zgrada prehrambene industrije i industrije proizvodnje pića GRADENJE	6551 0.00
3062/2	3	27 46/08		Rudo polje	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	234 0.00
3062/2		27 76/10		Rudo polje	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA	21085 0.00
3067		27 121/85		Rudo polje	Pašnjak 7. klase KUPOVINA	3197 0.96
3068		27 76/10		V.Karadžića	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	512 3.89
3069/1		27 27/16	03.06.2016	V.Karadžića	Livada 1. klase KUPOVINA	649 4.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
*	NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *		Svojina
			1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto

		GRADENJE Dvije sobe			DOO * *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Jedna soba	3	Prizemlje 525	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Pet soba	4	Prizemlje 476	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Jedna soba	5	Prizemlje 1600	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Tri sobe	6	Prvi sprat 432	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Osam soba	7	Prvi sprat 280	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Jedna soba	8	Prizemlje 1432	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Jedna soba	9	Prizemlje 1394	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Jedna soba	10	Prvi sprat 1420	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	3				
3062/2	3	Poslovni prostor GRADENJE Osam soba	1	Prizemlje 197	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	3	Poslovni prostor GRADENJE Osam soba	2	Prvi sprat 194	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *

Podaci o teretima i ograničenjima					
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa
3062/1	0		1	Zemljište uz privrednu zgradu	05.03.2025

Opis prava	
Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS I 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS II UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-827/2 OD 11.10.2023. IZNOS DUGA 2.800.000,00 EURA I UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-350/4 OS 04.07.2024 IZNOS DUGA 600.000,00 EURA ANEKS III UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. / / / / ANEKS UGOVORA O GARANCIJI BR. 740-81/2 OD 01.03.2025. IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.	

3062/1	1				
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	2	Prvi sprat 427	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	3	Drugi sprat 258	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	4	Treći sprat 207	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	5	Potkrovlje-mansarda 200	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	6	Prizemlje 6	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	7	Prizemlje 28	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	8	Prizemlje 68	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	9	Prizemlje 39	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi PRAVNI PROPIS	10	Prizemlje 59	Svojina 1/1 HUMCI BS D.O.O. CETINJE *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	11	Prizemlje 69	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Poslovni prostor u privredi GRADENJE	12	Prizemlje 34	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/1	1	Prostor za komunikaciju GRADENJE	13	Prizemlje 132	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	1				
3062/2	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	1	Prizemlje 94	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2				
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića GRADENJE Tri sobe	1	Prizemlje 48	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC DOO *
3062/2	2	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića	2	Prizemlje 461	Svojina 1/1 NOBLEWOOD ADRIATIC

3062/1	0	2		Zemljište uz privrednu zgradu	05.03.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. ANEKS UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.
3062/1	1	2	1	Poslovni prostor u privredi	05.03.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS I 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS II UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-827/2 OD 11.10.2023. IZNOS DUGA 2.800.000,00 EURA I UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-350/4 OS 04.07.2024 IZNOS DUGA 600.000,00 EURA ANEKS III UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. / / / / ANEKS UGOVORA O GARANCIJI BR. 740-81/2 OD 01.03.2025. IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.
3062/1	1	2	2	Poslovni prostor u privredi	05.03.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. ANEKS UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.
3062/1	1	3	1	Poslovni prostor u privredi	05.03.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS I 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS II UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-827/2 OD 11.10.2023. IZNOS DUGA 2.800.000,00 EURA I UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-350/4 OS 04.07.2024 IZNOS DUGA 600.000,00 EURA ANEKS III UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. / / / / ANEKS UGOVORA O GARANCIJI BR. 740-81/2 OD 01.03.2025. IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.
3062/1	1	3	2	Poslovni prostor u privredi	05.03.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. ANEKS UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.
3062/1	1	4	1	Poslovni prostor u privredi	05.03.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ 1237/2023 OD 27.10.2023. GODINE ANEKS I 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE ANEKS I 773/2024 OD 24.07.2024. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ ANEKS II UZZ BR. 1066/24 OD 27.09.2024. UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-827/2 OD 11.10.2023. IZNOS DUGA 2.800.000,00 EURA I UGOVOR O GARANCIJI BR. 740-350/4 OS 04.07.2024 IZNOS DUGA 600.000,00 EURA ANEKS III UZZ BR. 1159/24 OD 17.10.2024. / / / / ANEKS UGOVORA O GARANCIJI BR. 740-81/2 OD 01.03.2025. IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA ANEKS IV UZZ BR. 185/25 OD 26.02.2025.

Br. 800-1789
Podgorica, 29.05.2025.godine

NOBLEWOOD ADRIATIC DOO,
sa sjedištem u Nikšiću,
ul. Vuka Karadžića bb,

Predmet: Saglasnost hipotekarnog povjerioca

U korist Hipotekarne banke a.d. Podgorica, kao hipotekarnog povjerioca uspostavljena je hipoteka na nepokretnostima evidentiranim u **Listu nepokretnosti br. 3007 KO Nikšić, PJ Nikšić i to na:**

- katastarskoj parceli broj 3062/1, potes Rudo polje, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 1, površine 519m², i zemljište uz privrednu zgradu površine 5.686m² na njoj:

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 1, u osnovi sa:
- poslovni prostor u privredi, PD2, spratnosti P1, površine 427m²
- poslovni prostor u privredi, PD3, spratnosti P2, površine 258m²
- poslovni prostor u privredi, PD4, spratnosti P3, površine 207m²
- poslovni prostor u privredi, PD5, spratnosti PN, površine 200m²
- poslovni prostor u privredi, PD6, spratnosti P, površine 6m²
- poslovni prostor u privredi, PD7, spratnosti P, površine 28m²
- poslovni prostor u privredi, PD8, spratnosti P, površine 68m²
- poslovni prostor u privredi, PD9, spratnosti P, površine 39m²
- poslovni prostor u privredi, PD11, spratnosti P, površine 69m²
- poslovni prostor u privredi, PD12, spratnosti P, površine 34m²
- prostor za komunikaciju, PD13, spratnosti P, površine 132m²

- katastarskoj parceli broj 3062/2, potes Rudo polje, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, broj zgrade 1, površine 94m²; zgrada prehrambene industrije i industrije proizvodnje pića, broj zgrade 2, površine 6.551m², i poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 3, površine 234m², zemljište uz privrednu zgradu površine 21.085m² i na njoj:

- pomoćna zgrada, broj zgrade 1, spratnosti P, površine 94m²
- zgrada prehrambene industrije i industrije proizvodnje pića, broj zgrade 2, u osnovi sa:
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD1, spratnosti P, površine 48m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD2, spratnosti P, površine 461m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD3, spratnosti P, površine 525m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD4, spratnosti P, površine 476m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD5, spratnosti P, površine 1.600m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD6, spratnosti P1, površine 432m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD7, spratnosti P1, površine 280m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD8, spratnosti P, površine 1.432m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD9, spratnosti P, površine 1.394m²
- poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića, PD10, spratnosti P1, površine 1.420m²
- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 3, u osnovi sa:
- poslovni prostor, PD1, spratnosti P, površine 197m²
- poslovni prostor, PD2, spratnosti P1, površine 194m²

- katastarskoj parceli broj 3067, potes Rudo polje, po načinu korišćenja pasnjak 7 klase, površine 3.197m²
- katastarskoj parceli broj 3068, potes V.Karadžića, po načinu korišćenja voćnjak 2 klase, površine 512m²
- katastarskoj parceli broj 3069/1, potes V.Karadžića, po načinu korišćenja livada 1 klase, površine 649m²

Založno pravo-hipoteka uspostavljena je u korist Hipotekarne banke AD osnovom:

- 1) Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Nikšić br. 919-103-UPI-3680/23 od 08.11.2023. godine, osnovom notarskog zapisa Založne izjave, UZZ 1237/23 od 27.10.2023. godine, a na ime obezbjeđenja potraživanja po Ugovoru o garanciji br. 740-827/2 od 11.10.2023 godine, partija: 520977000001155868, u iznosu od EUR 3.400.000,00;
- 2) Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Nikšić br. 919-103-UPI-2517/24 od 26.07.2024. godine, osnovom notarskog zapisa Aneksa I Založne izjave, UZZ 773/2024 dana 24.07.2024. godine (osnovna založna izjava UZZ 1237/23 od 27.10.2023. godine), a na ime obezbjeđenja potraživanja po:
- Ugovoru o garanciji br. 740-827/2 od 11.10.2023 godine i, partija: 520977000001155868, u iznosu od EUR 2.800.000,00,
 - Ugovoru o garanciji broj 740-350/4 od 04.07.2024. godine, partija: 520977000001157032, u iznosu EUR 600.000,00;
- 3) Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Nikšić br. 919-103-UPI-3382/24 od 01.10.2024. godine, osnovom notarskog zapisa Aneksa II Založne izjave, UZZ 1066/2024 dana 27.09.2024. godine (osnovna založna izjava UZZ 1237/23 od 27.10.2023. godine), a na ime obezbjeđenja potraživanja po Ugovoru o garanciji, broj 740-81/2 od dana 01.03.2024. godine, Partija: 520977000001156159, i Aneks-u br. 1 Ugovora o garanciji broj 740-81/2 od dana 01.03.2024. godine, broj 740-419/2 od 25.09.2024. godine u iznosu od EUR 1.300.000,00;
- 4) Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Nikšić br. 919-103-UPI-3689/24 od 18.10.2024. godine, osnovom notarskog zapisa Aneksa III Založne izjave, UZZ 1159/2024 dana 17.10.2024. godine (osnovna založna izjava UZZ 1237/23 od 27.10.2023. godine), a na ime obezbjeđenja potraživanja po:
- Ugovoru o garanciji br. 740-827/2 od 11.10.2023 godine, partija: 520977000001155868, Aneks-u br. 1 Ugovora o garanciji broj 740-827/2 od 11.10.2023. godine, broj 740-350/2, i Aneks-u br. 2 Ugovora o garanciji broj 740-827/2 od 11.10.2023. godine, broj 740-530/2 od 11.10.2024. godine, u iznosu od EUR 2.800.000,00,
 - Ugovoru o garanciji broj 740-350/4 od 04.07.2024. godine, partija: 520977000001157032, i Aneks-u broj 1 Ugovora o garanciji broj 740-350/4 od 04.07.2024. godine, broj 740-530/4 dana 11.10.2024. godine, u iznosu EUR 600.000,00.
- 5) Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Nikšić br. 919-103-UPI-734/25 od 28.02.2025. godine, osnovom notarskog zapisa Aneksa IV Založne izjave, UZZ br. 185/25 od 26.02.2025. godine (osnovna založna izjava UZZ 1237/23 od 27.10.2023. godine), a na ime obezbjeđenja potraživanja po:
- Ugovoru o garanciji br. 740-81/2 od 01.03.2024. godine, partija: 520977000001156159, i Aneks-u br. 2 navedenog Ugovora, br. Anexa 740-41/2 od 21.02.2025. godine, u iznosu od EUR 1.300.000,00,

Shodno Vašem zahtjevu, Hipotekarna banka a.d. Podgorica, kao hipotekarni povjerilac ovim putem daje saglasnost za izgradnju novog objekta-kotlarnice na hipotekom opterećenim katastarskoj parceli br. 3062/1, i za preduzimanje potrebnih pravnih i faktičkih radnji u cilju dobijanja UT uslova i ostalih odobrenja kod nadležnog lokalnih i državnih organa

uz napomenu da hipoteke uspostavljene u korist Hipotekarne banke a.d Podgorica po napred navedenim osnovima, ostaju na snazi, i da se odnosne i na novoizgrađeni objekat, odnosno da se prenosi i na njene uvećane odnosno poboljšane djelove, u skladu sa ugovorenim principom ekstezivnosti hipoteke.

Hipotekarni povjerilac - **Hipotekarna banka a.d.**



Snežana Mijušković rukovodilac službe za pravne poslove,
pravnu podršku, izradu ugovora i sudske sporove

Jelena Jovanović Sakovska, referentkinja na poslovima
zastupanja, ugovaranja i pravne podrške

J. Jovanović Sakovska

D3. PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IZRADU IDEJNOG I GLAVNOG PROJEKTA

Potrebno je uraditi projektnu dokumentaciju za izgradnju novog objekta u svemu prema urbanističko tehničkim uslovima UP/Io br. 07-350-458 od 07.05.2025. izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikšić.

ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI USLOVI

Sa arhitektonsko - urbanističkog aspekta predmetni objekat treba uklopiti u ambijent pri čemu su određeni sledeći parametri kojih se projektant treba pridržavati:

- sadržaj objekta
- uslovi priključka na komunalnu infrastrukturu
- uslovi za uređenje građ. parcele
- uslovi za građenje objekata.

Zatim da predmetni objekat bude unikatno rešen kod arhitektonskog, funkcionalnog i oblikovnog rešenja, pri tome nastojati da objekat bude racionalan u konstruktivnom i funkcionalnom pogledu kao i materijalima.



D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE PRIVREDNOG OBJEKTA - KOTLARNICE

UVODNE NAPOMENE :

Projektnom dokumentacijom je obuhvaćena izgradnja privrednog objekta - kotlarnice u okviru zadatih arhitektonsko – urbanističkih parametara i u skladu sa normativima i standardima za izgradnju ovog tipa objekata.

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu projektnog zadatka investitora, dostavljenog geodetskog snimka predmetne katastarske parcele i urbanističko tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-458 od 07.05.2025. izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikšić.

LOKACIJA

- Lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čini k.p. 3062/2 KO Nikšić, ukupne površine 27964 m², svojina "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ u obimu prava 1/1, sa upisanom pomoćnom zgradom – objekat br.1, gabaritne površine 94m², zgradom prehrambene industrije I industrije proizvodnje pića – objekat br.2, gabaritne površine 6551m² I poslovnom zgradom u privredi – objekat br. 3, gabaritne površine 234m².
- Parcela se nalazi u zahvatu Izmjena I dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić – generalna urbanistička razrada. Prema planskom dokumentu, parcela se nalazi u trećoj građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površina – površine za industriju I proizvodnju (IP).

PRAVILA GRAĐENJA

- Tip objekta: Slobodnostojeći
- Namjena objekta: Kotlarnica
- Građevinska linija GL je prema saobraćajnici I prema susjednim parcelama definisana minimalnim rastojanjima:
 - a. Građevinska linija prema ulici – minimum 10,0m od regulacione linije;
 - b. Rastojanje objekta od bočne I zadnje granice parcele je najmanje 5,0m.
- Spratnost objekta: max P+2;
- Maksimalna visina objekta : 15m
- Indeks pokrivenosti parcele prema UT uslovima:
Kp=0.6
- Pristup objektu:
Postojeći saobraćajni priključak sa ulice Rifata Burdževića (u skladu sa izdatim saobraćajno - tehničkim uslovima)

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

KONCEPTUALNO RJEŠENJE:

Projektom je predviđena izgradnja manjeg montažnog objekta – kotlarnice, koji će služiti kao tehnička podrška postojećim privrednim I proizvodnim objektima na parceli.

U građevinskom smislu, predmetni objekat je planiran kao prizemna montažna čelična hala sa jednovodnim kosim krovom, gabarita u osnovi cca 12,00 x 5,00 m, bruto površine P=59 m².

Objekat će biti izveden u skladu sa postojećim arhitektonsko – urbanističkim rješenjem, uz poštovanje gabarita I materijala koji dominiraju na postojećim objektima, čime će se obezbijediti vizuelno I funkcionalno uklapanje u postojeći sistem gradnje.

Kotlarnica će biti postavljena na adekvatnoj poziciji unutar parcele, uz optimalno povezivanje sa postojećom infrastrukturom I instalacionim mrežama. Predviđena je upotreba savremenih montažnih sistema gradnje koji omogućavaju brzu izgradnju, visoku energetska efikasnost I minimalan uticaj na postojeću funkcionalnost proizvodnog kompleksa.

Objekat će biti projektovan u skladu sa važećim tehničkim normama, protivpožarnim zahtjevima I standardima zaštite životne sredine.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Osnovna namjena objekta je kotlarnica i u tom smislu je prilagođen uslovima koje zahtijevaju radne aktivnosti u pogledu površine, funkcionalne visine I pratećih sadržaja I opreme.

Kotlarnica će služiti za proizvodnju toplotne energije neophodne za grijanje proizvodnih I pratećih prostorija kao I tehnološke potrebe unutar kompleksa. U kotlarnici je predviđeno korišćenje peleta kao energenta, uz primjenu savremenih rješenja za povećanje energetske efikasnosti I smanjenje emisije štetnih gasova.

Objekat u funkcionalnom smislu čini prostor za smještaj sistema za proizvodnju toplotne energije - kotla i natkriveni prostor za smještaj goriva - peleta.

BILANS POVRŠINA:

	NETO m ²	BRUTO m ²
KOTLARNICA	38,00	
NATKRIVENO SKLADIŠTE	16,50	
UKUPNO	54,50	59,00

URBANISTIČKI PARAMETRI

Idejnim projektom su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri:

k.p. 3062/2 KO Nikšić/P=27964m ²	zadato	Ostvareno (sa postojećim objektima)
Indeks pokrivenosti	0,6	0,25
max nadzemna spratnost	P+2	P
Indeks izgrađenosti	/	0,34

OPIS GRADJEVINSKIH, GRADJEVINSKO ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekta kao i planirani koncept organizacije prostora.

Objekat se gradi po sistemu nosive čelične konstrukcije, sa oblogom od termoizolovanih čeličnih panela debljine 5cm.

Temeljenje objekta se izvodi na armiranobetonskoj ploči.

Elementi čelične konstrukcije su grupisane po svojoj namjeni u četiri grupe i to:

- Primarna - nosiva konstrukcija objekta,
- Primarna - nosiva krovna konstrukcija (nagib 8°),
- Sekundarna -nosiva konstrukcija zidnih panela i
- Sekundarna – nosiva konstrukcija krovnih panela.

Primarnu i sekundarnu konstrukciju čine nosači od hladno oblikovanih kutijastih profila.

Svi elementi nosive konstrukcije moraju biti odmašćeni i očišćeni bez korozije i zaštićeni protivpožarnom bojom.

FASADNI ZIDOVI I KROVNI POKRIVAČ

Svi zidovi objekta rade se po sistemu suve montaže.

Spoljni fasadni zidovi objekta su od termoizolovanih panela debljine 5 cm, oslonjeni na betonsku soklu i pričvršćuju se na nosače koje se nalaze u ravni sa fasadnim nosivim stubovima.

Spoljni lim panela je blago profilisan debljine 0,5 mm kvaliteta S250 pocinkovan i završno obojen poliesterskom bojom u RAL-u po izboru projektanta u dvije nijanse sa preovlađujućom svijetlo sivom bojom.

Unutrašnja strana panela mora biti laka za čišćenje i pranje. Izolaciono jezgro mora biti negorivo, te panel treba da ima koeficijent prolaska toplote manji od $U=0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Krovni pokrivač dvovodnog krova objekta je termoizolovani panel debljine 100mm. Spoljni lim panela je trapezastog oblika debljine 0,5mm kvaliteta S250 pocinkovan i završno obojen poliesterskom bojom u RAL-u po izboru projektanta – sa preovlađujućom svijetlo sivom bojom.

Unutrašnji lim panela je ravan i u svijetloj boji. Izolaciono jezgro mora biti negorivo, te panel treba da ima koeficijent prolaska toplote manji od $U=0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Krovni panel leži na rožnjačama od hladno oblikovanih "U" profila koji se oslanjaju na gornji pojas krovni nosača.

GRAĐEVINSKA STOLARIJA I BRAVARIJA

Građevinska stolarija predviđena je od termoizolovanih Alu profila i ustakljena termopan staklom 4+12+4mm.

Uz stolariju koja se ugrađuje u panele, potrebno je izraditi slijepe štokove od hladno oblikovanih čeličnih profila, koji treba da odgovaraju profilima stolarije.

LIMARIJA

Limariju na objektu čine krovni opšavi i fasadni spojeva zidova i betonske sokle. Svi opšavi se rade od čeličnog, pocinkovanog i plastificiranog lima debljine 0,6mm.

UNUTRAŠNJA OBRADA

PODOVI I IZOLACIJE

Podovi u svim prostorijama su predviđeni kao betonski .

ZIDОВI:

Unutrašnja strana fasadnih panela

PLAFONI:

Unutrašnja strana krovni panela.

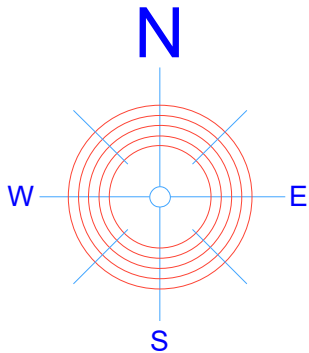
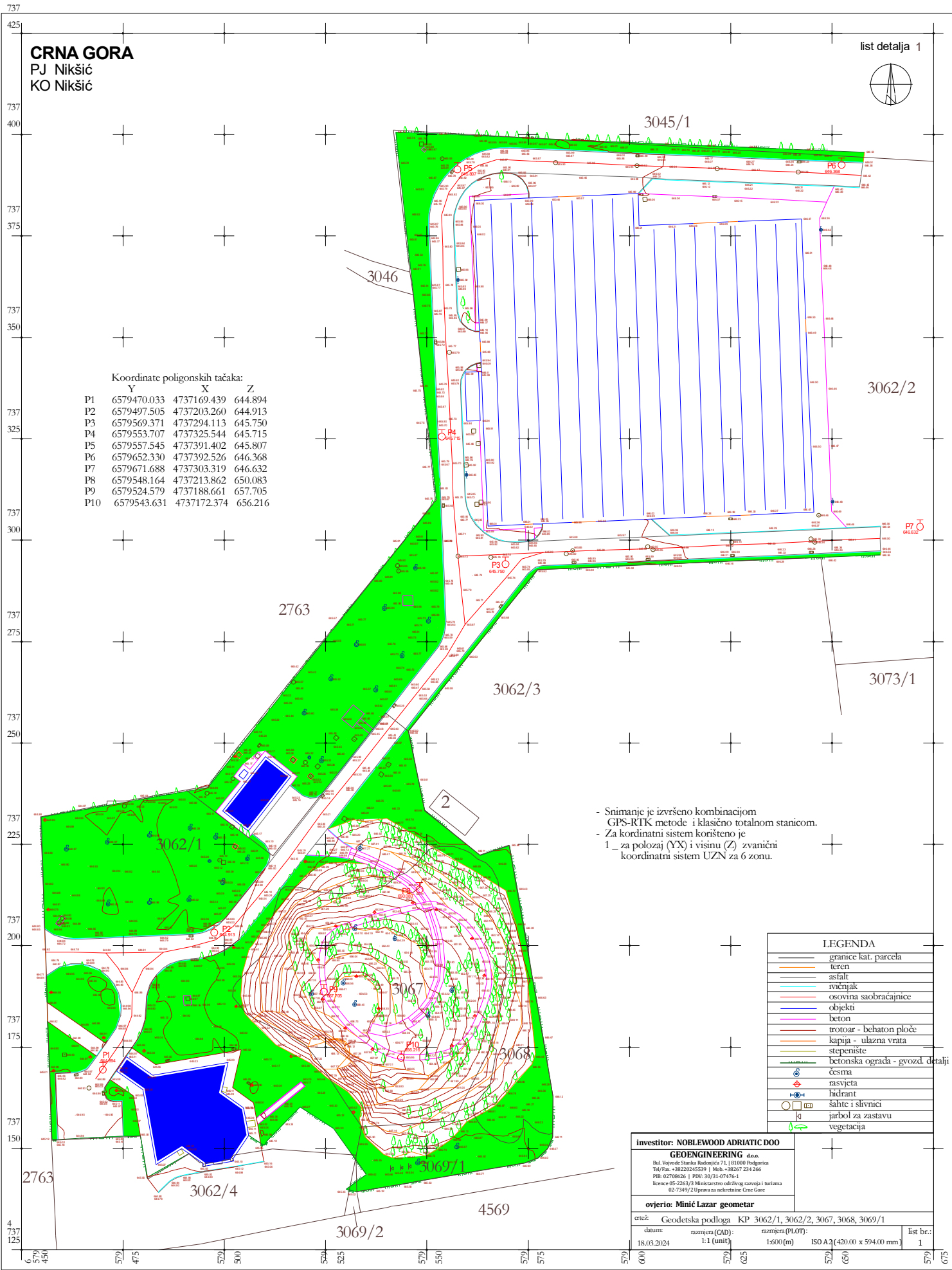
UREĐENJE TERENA

Glavni prilaz objektu veže se na postojeću saobraćajnicu. Sa te strane obezbijeđen je prilaz objektu.

Nikšić, maj 2025 god.

OBRADIO:
Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.

D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



LEGENDA:

GRANICE PARCELA
GRADEVINSKA LINIJA (prema STU)

PROJEKTANT:

ARHILINE doo NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

"NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ

Objekat:

PRIVREDNI OBJEKAT
KOTLARNICA

Lokacija:

k.p. 3062/2 KO Nikšić

Glavni inženjer:

Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:

Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

RAZMJERA:

1:200

Saradnik:

Prilog:

GEODETSKA PODLOGA

Broj priloga

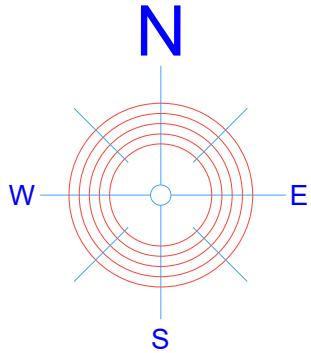
Broj strane:

1 40

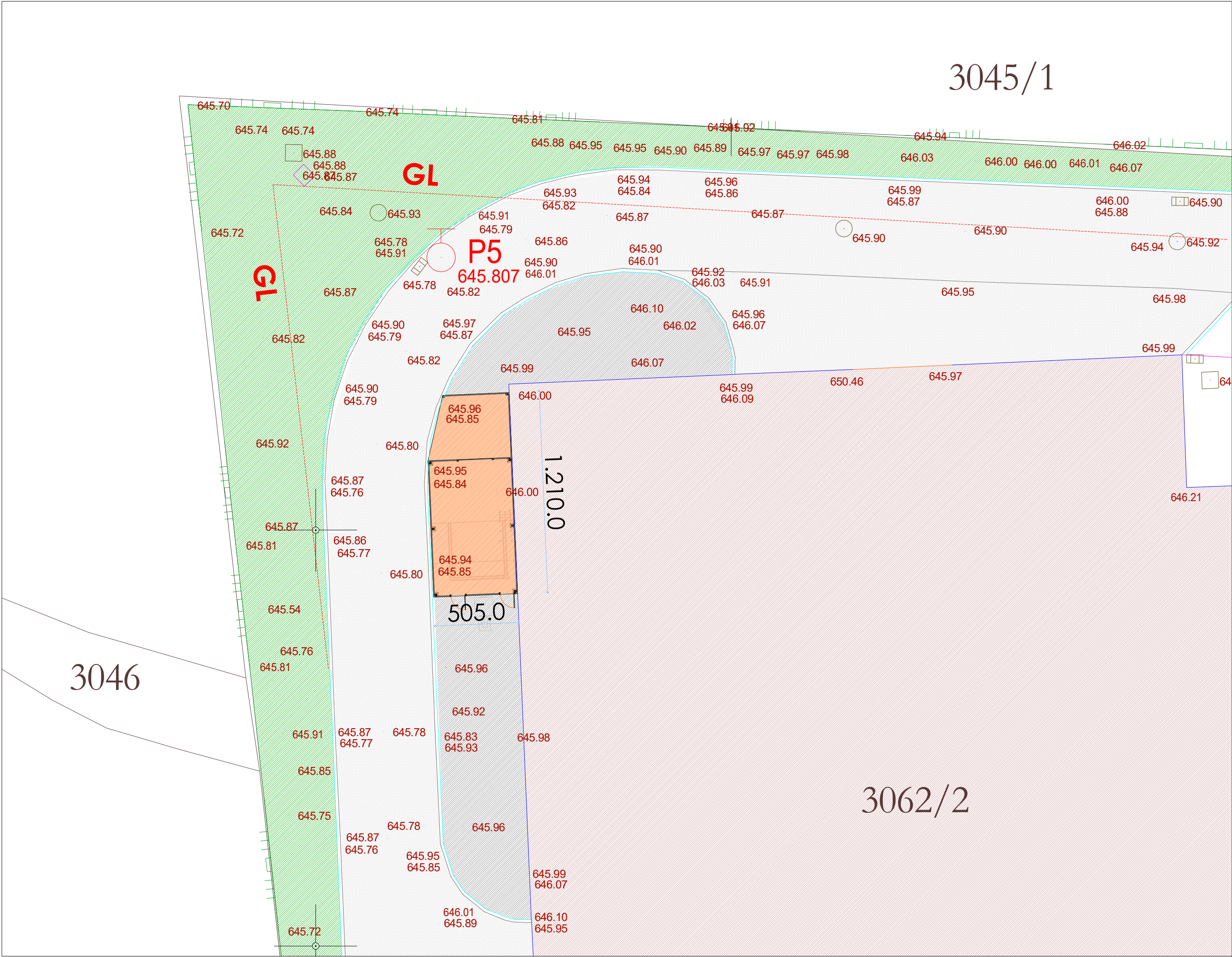
Datum izrade i M.P.

Datum revizije i M.P.:

maj 2025.



PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ		
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO Nikšić		
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA: 1:1000
Saradnik:		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Broj priloga: 2	Broj strane: 41
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:		
maj 2025.				



Legenda:

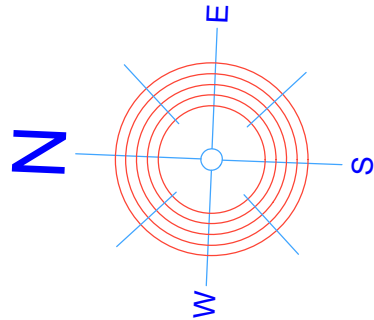
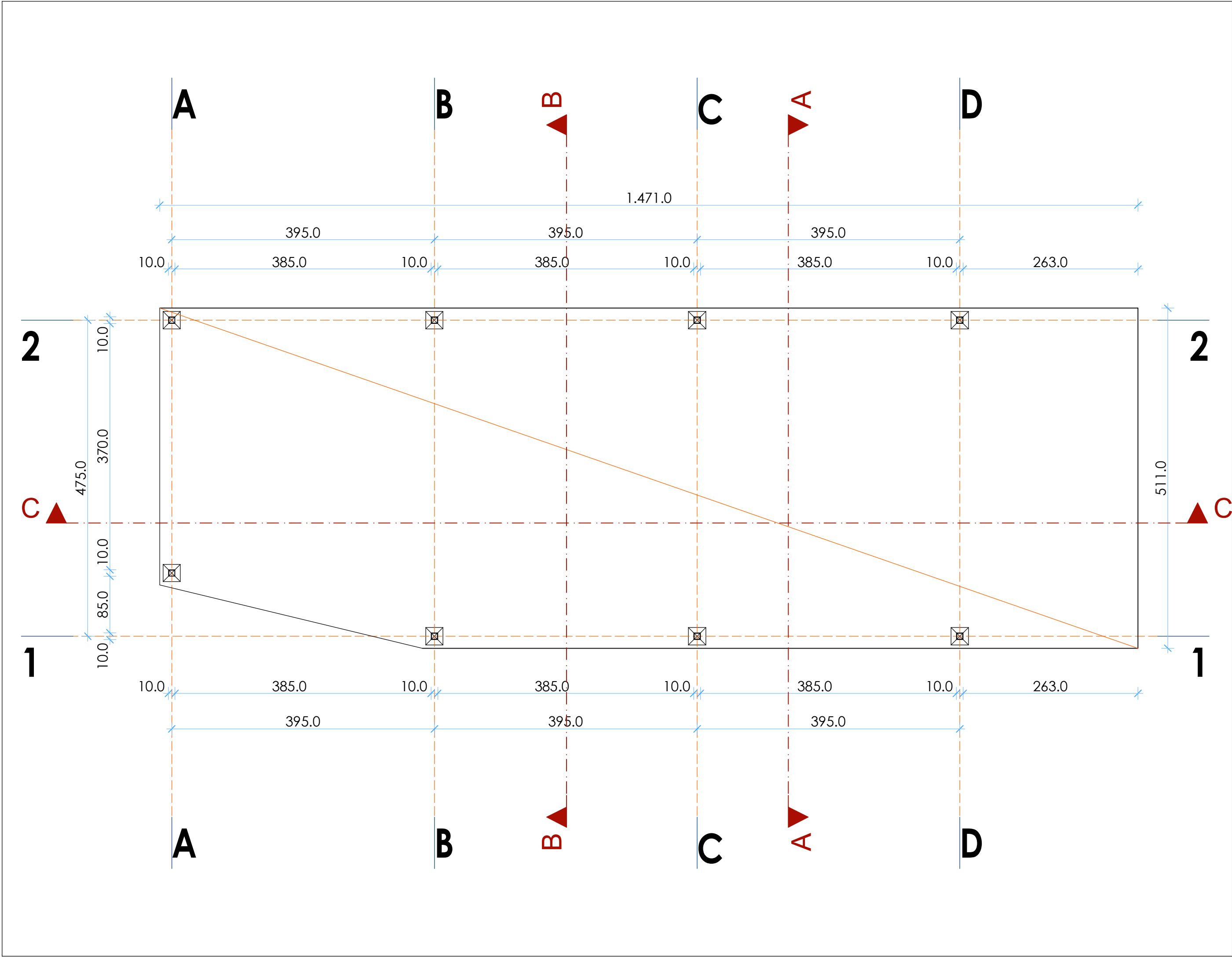
- Granice parcela
- Ivice postojeće interne saobraćajnice
- Postojeći ivičnjaci
- Saobraćajne površine
- Trotoar
- Zelenilo
- Postojeći privredni objekat
- Planirani objekat

URBANISTIČKI PODACI:

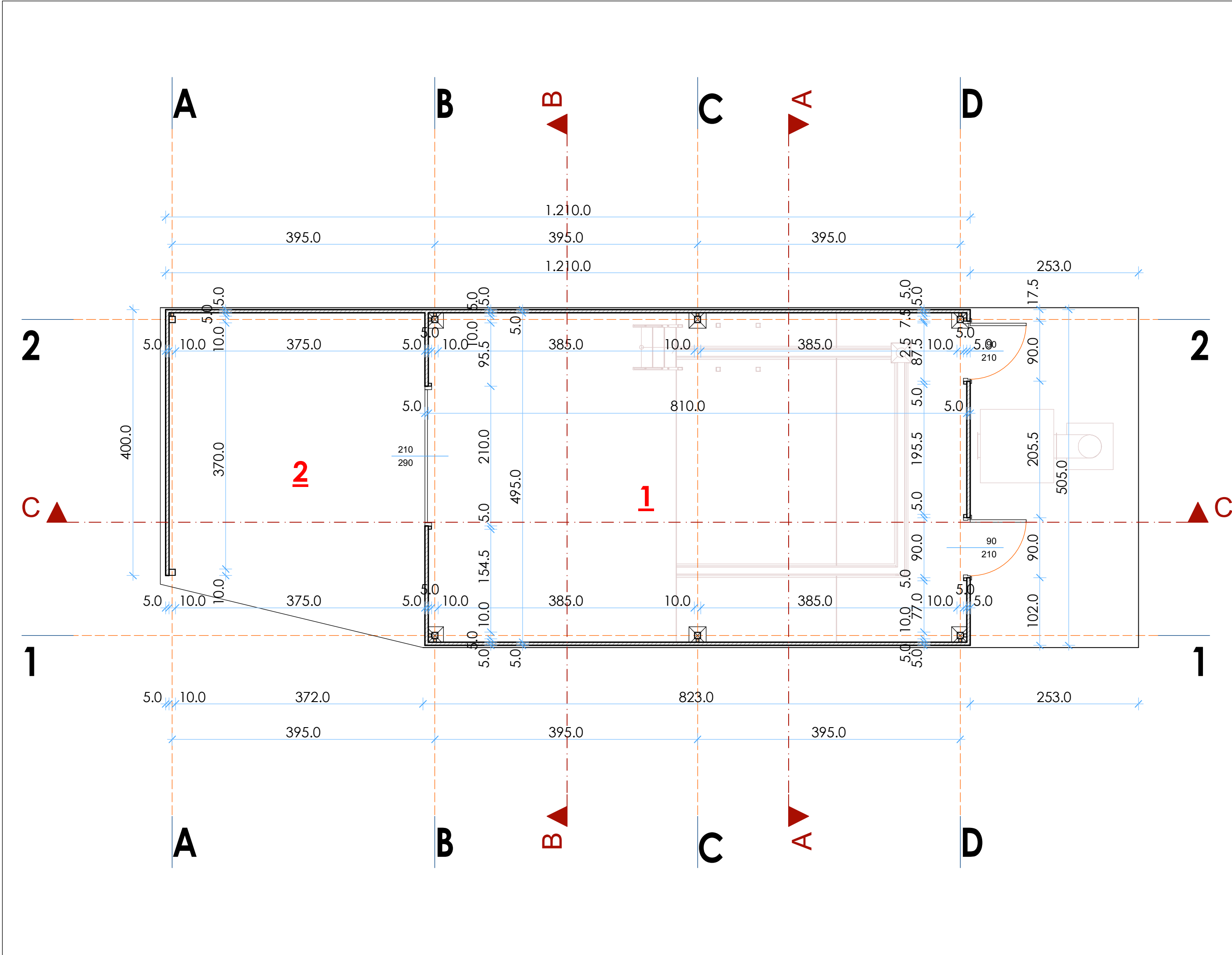
k.p. 3062/2 ; P=27964m2	zadato	postojeće+projektovano
pokrivenost	/	6879m2 +59m2=6938m2
indeks zauzetosti	0,60	0,25
BRGP (m2)	/	9410m2+59m2=9469m2
indeks izgrađenosti	/	0,34
spratnost	max P+2	P+1 / P

- GRANICE PARCELA
- GRADEVINSKA LINIJA (5m od susjedne parcele)

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO Nikšić	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA - PLANIRANO STANJE	Broj priloga: 3 Broj strane: 42
Datum izrade i M.P. maj 2025.		Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO NIKŠIĆ	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: OSNOVA TEMELJNE PLOČE	Broj priloga: 4 Broj strane: 43
Datum izrade i M.P. maj 2025.		Datum revizije i M.P.:	

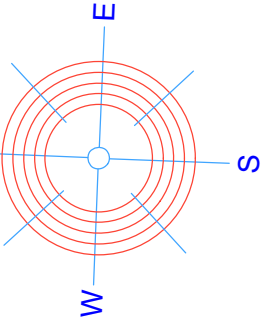


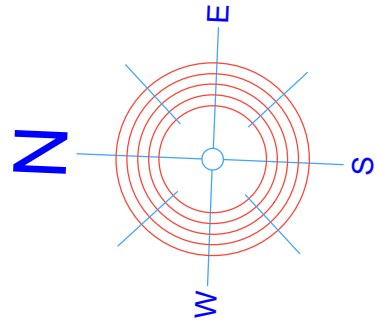
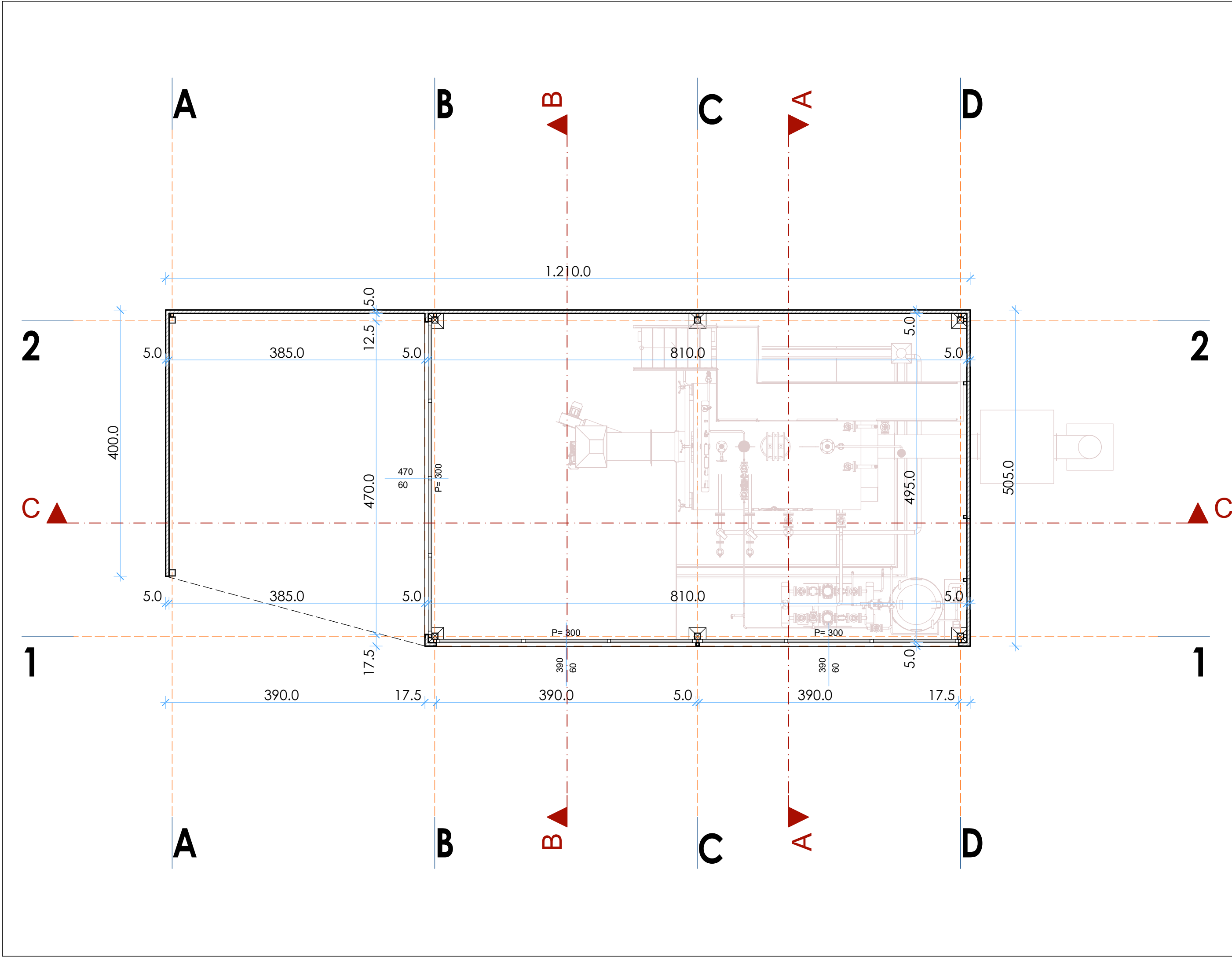
OSNOVA PRIZEMLJA

n°	Namjena prostorije	Neto P (m²)	O (m)	Pod	Zidovi	Plafon
1	Kotlarnica	38,00	25,00	Betonski pod	fasadni sendvič panel	Krovni sendvič panel
2	Natkriveno skladište	16,50	16,80	Betonski pod	fasadni sendvič panel	Krovni sendvič panel

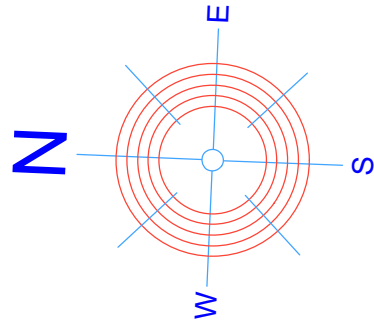
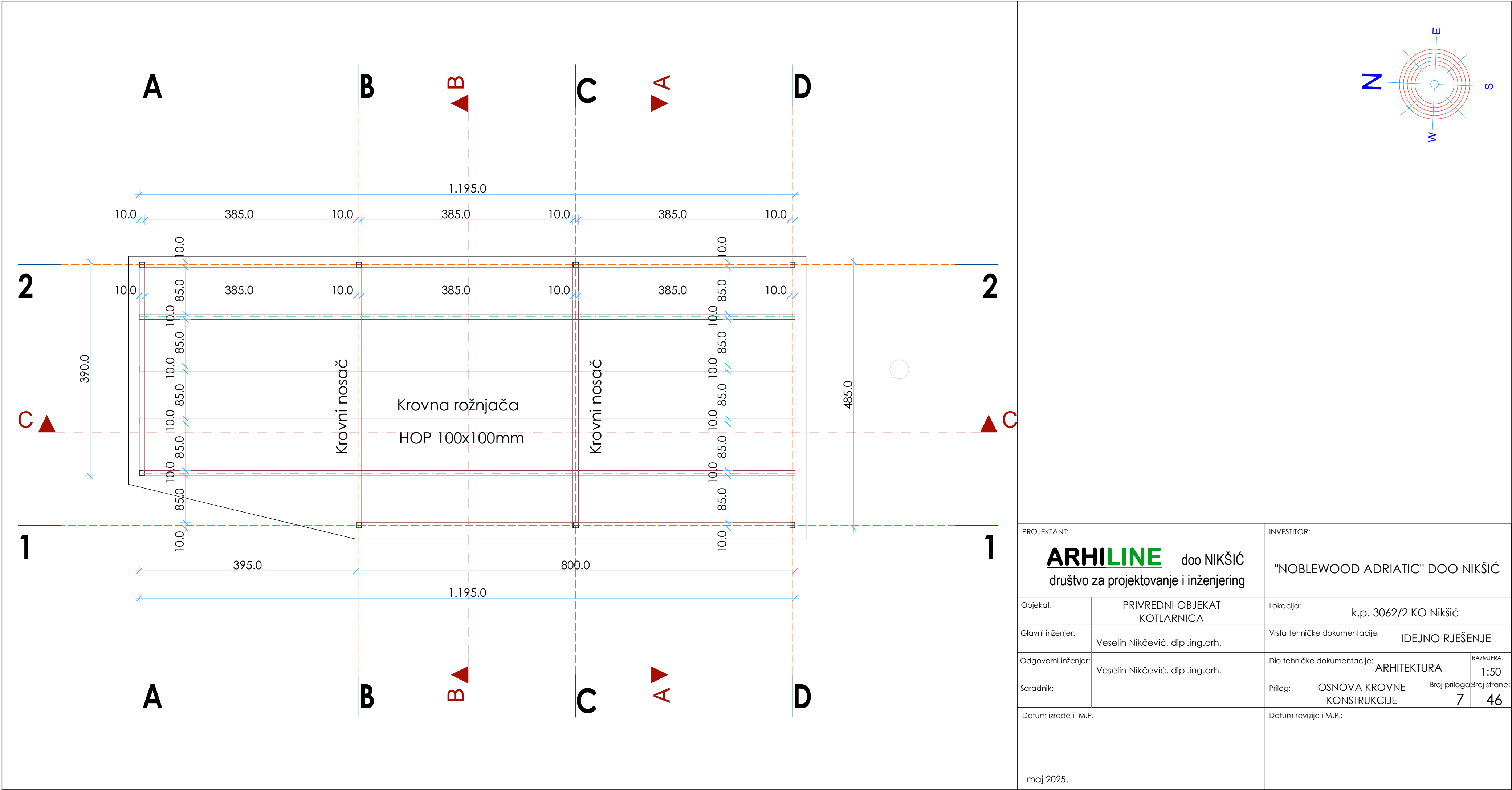
PRIZEMLJE- Ukupne površine	P (m²)
Σ Ukupna neto površina	54,50
Σ Bruto površina	59,00

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija:	k.p. 3062/2 KO NIKŠIĆ
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog:	OSNOVA PRIZEMLJA kota +1,00m
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
maj 2025.			

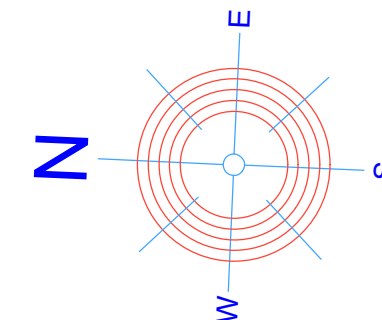




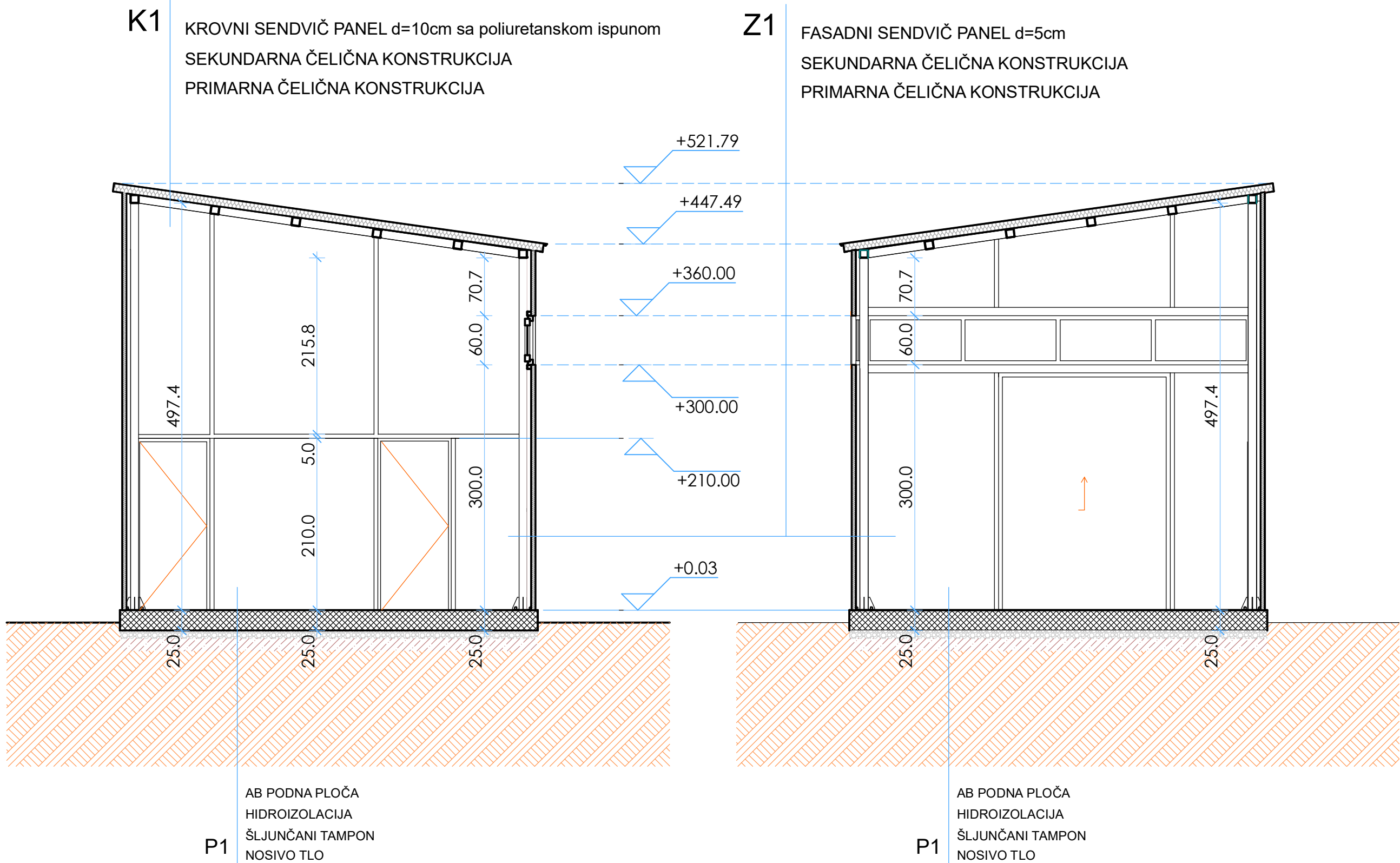
PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO NIKŠIĆ	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA kota+3,20m	Broj priloga: 6 Broj strane: 45
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
maj 2025.			



RAZMJERA:
1:50
Broj priloga: 7
Broj strane: 46



PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija:	k.p. 3062/2 KO Nikšić
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog:	OSNOVA KROVNIH RAVNI
		Broj priloga	8
		Broj strane:	47
Datum izrade i M.P. maj 2025.		Datum revizije i M.P.:	

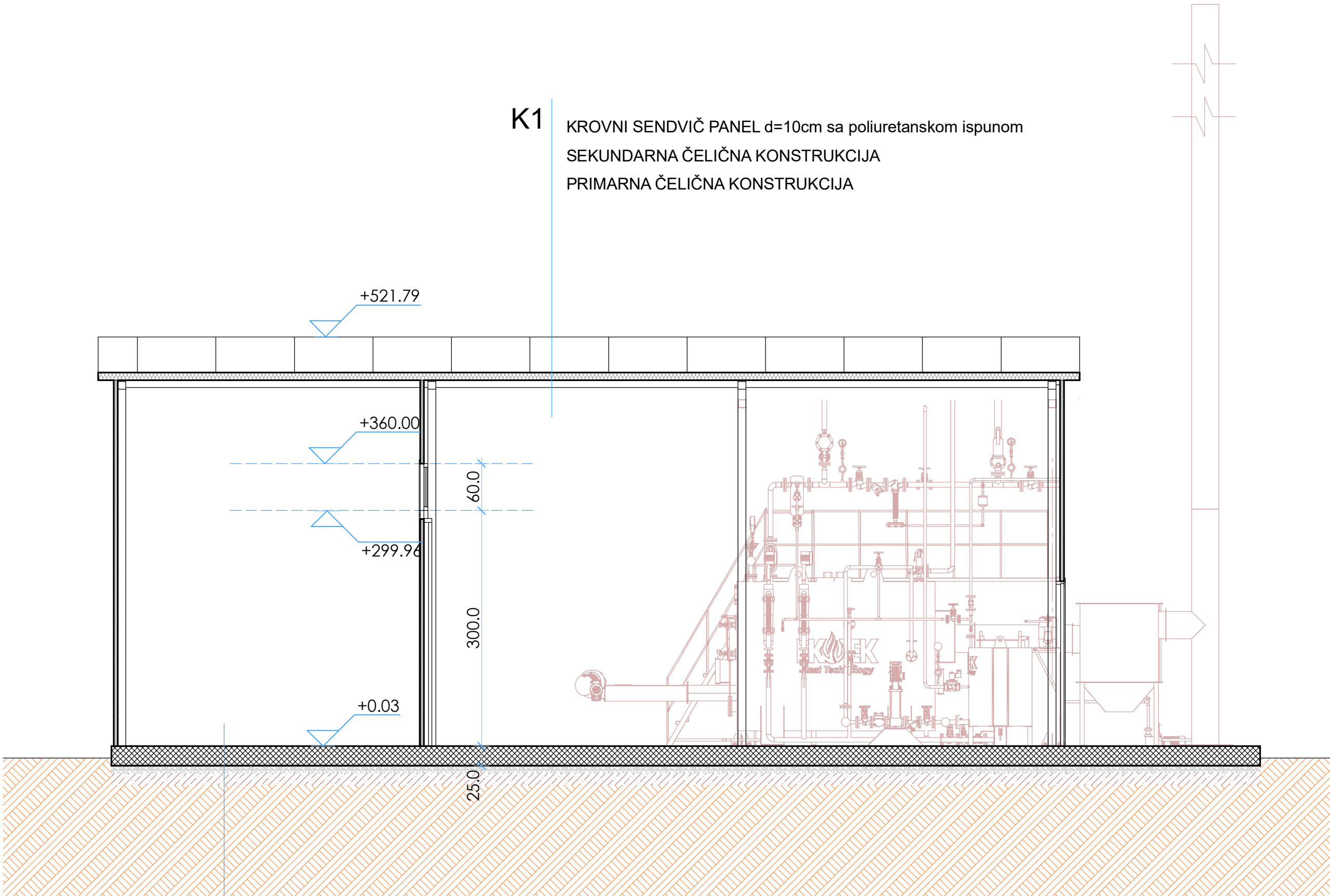


K1		Krov
slojevi		
1.	KROVNI SENDVIČ PANEL sa poliuretanskom ispunom (Trimo, Kingspan ili sl.)	10.0cm
2.	SEKUNDARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm
3.	PRIMARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm

Z1		Zid
slojevi		
1.	ZIDNI SENDVIČ PANEL sa poliuretanskom ispunom (Trimo, Kingspan ili sl.)	5.0cm
2.	SEKUNDARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm
3.	PRIMARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm

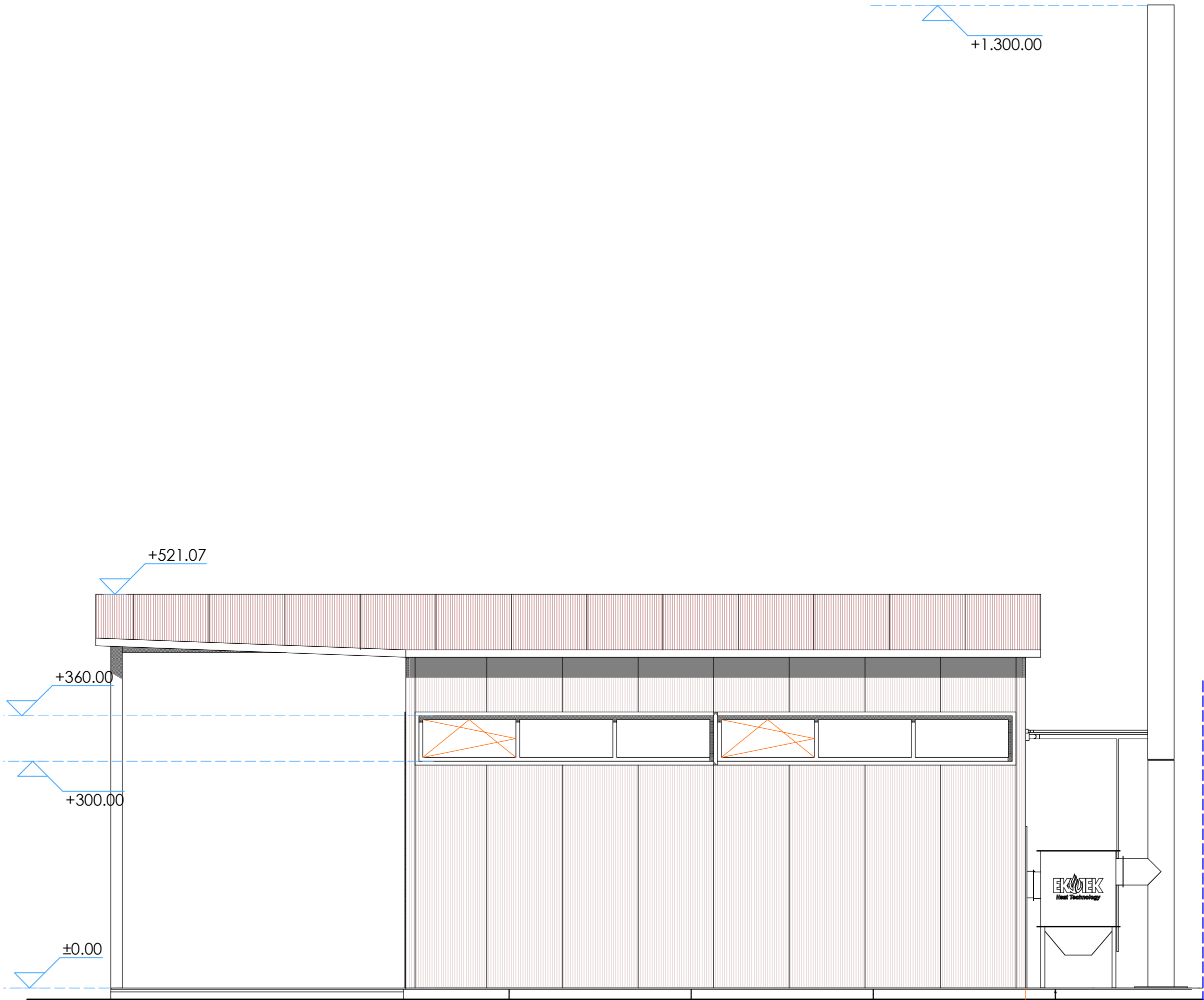
P1		Pod na tlu
slojevi		
1.	AB PODNA PLOČA	25.0cm
2.	HIDROIZOLACIJA - BENTONIT	1.0cm
3.	ŠLJUNČANI TAMPON	10.0cm
4.	NOSIVO TLO	

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARница	Lokacija: k.p. 3062/2 KO Nikšić	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: PRESJECI A/A i B/B	Broj priloga 9
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
maj 2025.		48	



K1		Krov
slojevi		
1.	KROVNI SENDVIČ PANEL sa poliuretanskom ispunom (Trimo, Kingspan ili sl.)	10.0cm
2.	SEKUNDARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm
3.	PRIMARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm
Z1		Zid
slojevi		
1.	ZIDNI SENDVIČ PANEL sa poliuretanskom ispunom (Trimo, Kingspan ili sl.)	5.0cm
2.	SEKUNDARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm
3.	PRIMARNA ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10.0cm
P1		Pod na tlu
slojevi		
1.	AB PODNA PLOČA	25.0cm
2.	HIDROIZOLACIJA - BENTONIT	1.0cm
3.	ŠLJUNČANI TAMPON	10.0cm
4.	NOSIVO TLO	

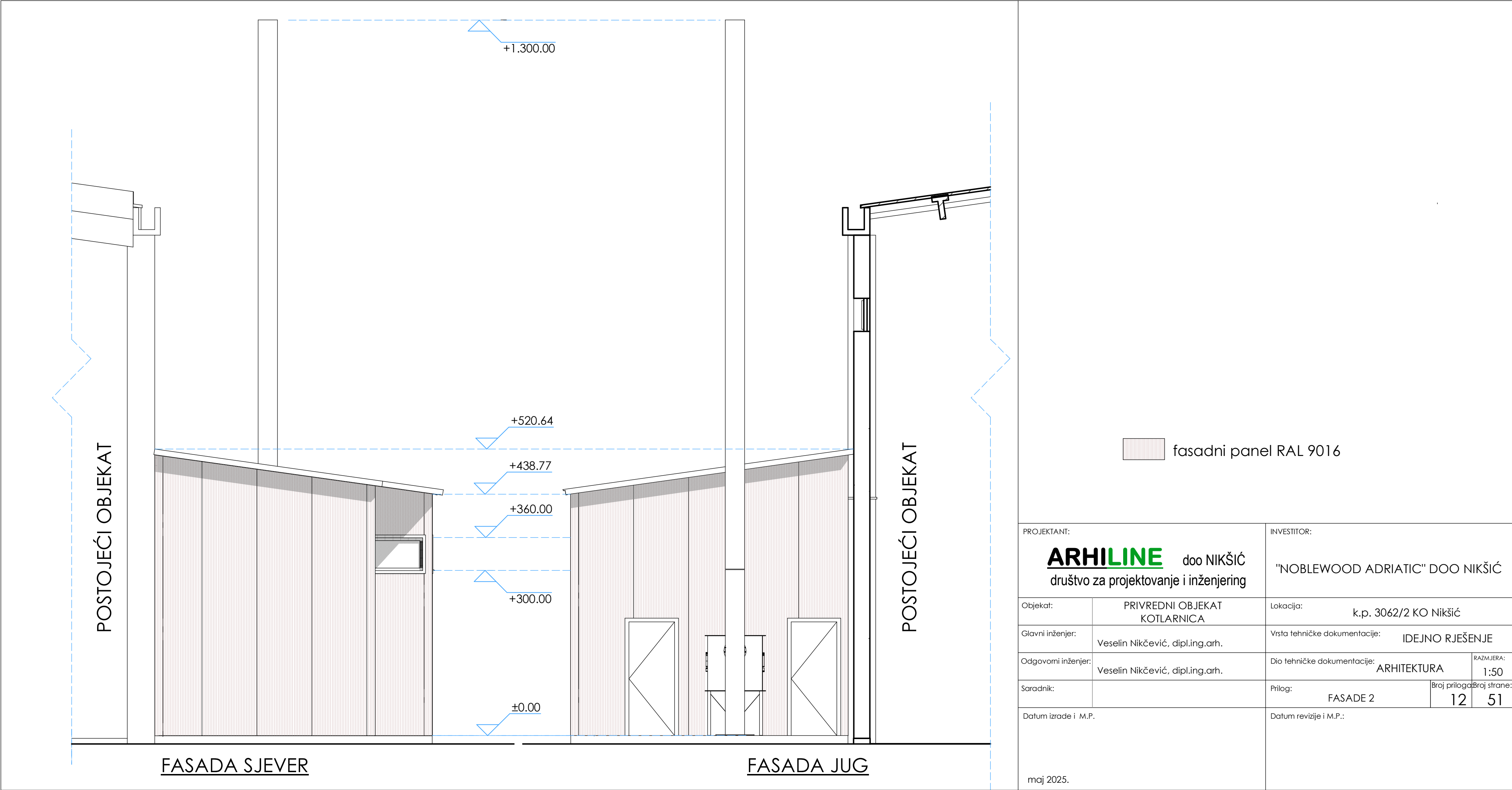
PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO Nikšić	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: PRESJEK C/C	Broj priloga: 10 Broj strane: 49
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
maj 2025.			



FASADA ZAPAD

- krovni panel RAL 9016
- fasadni panel RAL 9016

PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO NIKŠIĆ	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: FASADE 1	Broj priloga: 11 Broj strane: 50
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
maj 2025.			



PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija: k.p. 3062/2 KO NIKŠIĆ	
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: FASADE 2	Broj priloga: 12 Broj strane: 51
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.:	
maj 2025.			



PROJEKTANT: ARHILINE doo NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering		INVESTITOR: "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO NIKŠIĆ	
Objekat:	PRIVREDNI OBJEKAT KOTLARNICA	Lokacija:	k.p. 3062/2 KO Nikšić
Glavni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Veselin Nikčević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: 3D IZGLEDI	Broj priloga: 13 Broj strane: 52
Datum izrade i M.P. maj 2025.		Datum revizije i M.P.:	