



## OBRAZAC I

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

INVESTITOR<sup>1</sup>

BAJOVIĆ NENAD

OBJEKAT<sup>2</sup>

STAMBENI OBJEKAT – VILA ROSA

LOKACIJA<sup>3</sup>

K.p. 1330/2 i 1330/9 K.O. Mokra Njiva,  
U zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana  
-Generalna urbanistička razrada, Opštine Nikšić

DIO TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.

PROJEKTANT<sup>6</sup>

STUDIO STRUKTURA doo Nikšić  
(Licenca br. UPI 09-332/25-3846/2)

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.  
(Licenca UPI 09-332/25-3847/2)

ODGOVORNO LICE<sup>9</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.

SARADNICI NA PROJEKTU<sup>10</sup>

<sup>1</sup> Naziv/ime investitora

<sup>2</sup> Naziv objekta koji se gradi

<sup>3</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>4</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>5</sup> Ime i prezime autora projekta

<sup>6</sup> Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

<sup>7</sup> Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

<sup>8</sup> Ime i prezime vodećeg projektanta

<sup>9</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta

<sup>10</sup> Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

## IDEJNO RJEŠENJE

SADRŽAJ :

### A/ OPŠTA DOKUMENTACIJA

- OBRAZAC 3
- UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
- RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE-IZVOD IZ CRPS-a
- LICENCA PROJEKTANTA
- POLISA OSIGURANJA OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG INŽENJERA
- LICENCA ODGOVORNOG INŽENJERA
- POTVRDA O ČLANSTVU U KAIP CG
- IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- 

### B/ TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI
- TEHNIČKI USLOVI
- SAGLASNOST HIPOTEKARNOG POVJEROCA
- IZJAVA LICENCIRANE GEODETSKE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA
- LIST NEPOKRETNOSTI
- IZJAVA PROJEKTANTA

### C/ PROJEKTNI ZADATAK

### D/ TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- TEHNIČKI OPIS SA BILANSOM PROJEKTOVANIH POVRŠINA

### E/ GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- GEODETSKA PODLOGA
- SITUACIONI PLAN – GRAĐEVINSKE LINIJE
- SITUACIONI PLAN – ŠIRA SITUACIJA
- SITUACIONI PLAN – SA OSNOVOM KROVA
- NIVELACIONI PLAN – UŽA SITUACIJA
- OSNOVA TEMELJA
- OSNOVA PRIZEMLJA – PRIKAZ BEZ BAZENA
- OSNOVA PRIZEMLJA – PRIKAZ SA BAZENOM
- OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
- OSNOVA KROVA
- PRESJECI
- FASADNI IZGLEDI
- 3D PRIKAZI



## **A/** OPŠTA DOKUMENTACIJA

- OBRAZAC 3
- UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
- RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE-IZVOD IZ CRPS-a
- POLISA OSIGURANJA OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- POTVRDA O ČLANSTVU U KAIPCG
- IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA



## OBRAZAC 3

## PODACI O PROJEKTANTIMA

NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT <sup>1</sup>	VODEĆI PROJEKTANT <sup>2</sup>
STAMBENI OBJEKAT VILA ROSA	„STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić Lic. Br. UPI 09-332/25-3846/2	Maja Korać, spec.sci.arh. Lic. Br. UPI 09-332/25-3847/2

## DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

PROJEKAT <sup>3</sup>	PROJEKTANT <sup>4</sup>	ODGOVORNI PROJEKTANT <sup>5</sup>
Idejno rješenje – faza arhitektura	„STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić Lic. Br. UPI 09-332/25-3846/2	Maja Korać, spec.sci.arh. Licenca br. Lic. Br. UPI 09-332/25-3847/2

U Nikšiću, april 2026.

„STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić  
Izvršni direktor:  
Maja Korać



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

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

UGOVOR  
O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Zaključen dana 01.04.2026. između:

Naručioca:  
„Bajović Nenad“ (u daljem tekstu: Naručilac) i

Projektanta:  
„STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić, Jola Piletića bb Nikšić, koga zastupa Izvršni direktor Maja Korać (u daljem tekstu: Projektant);

Predmet ugovora:  
Izrada Projektne dokumentacije u skladu sa zahtjevima Naručioca za izradu Projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, Opština Nikšić.

**Član 1.**

Naručilac ustupa, a Projektant se obavezuje da za naručioca izvrši uslugu izrade projektne dokumentacije –izradu Projektne dokumentacije. Projekat se predaje Naručiocu u digitalnoj i štampanoj formi.

**Član 2.**

Projektant će u skladu sa svojim ovlaštenjima izraditi projektnu dokumentaciju prema nalogu Naručioca u skladu sa pravilima struke.

**Član 3.**

Rok za izradu Idejnog rješenja iznosi 30 dana od dana zaključenja ugovora i pribavljanja uslova neophodnih za izradu projektne dokumentacije. Rok za izradu Glavnog projekta iznosi 50 radnih dana od dana dobijanja saglasnosti od strane Glavnog gradskog arhitekta.

**Član 4.**

Ugovorne strane su se sporazumjele da se vrijednost radova iz člana 1. Ugovora, obračuna po ukupnoj bruto površini objekta prema dogovorenoj jediničnoj cijeni definisanoj Ponudom, o izradi tehničke dokumentacije.

**Član 5.**

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom, primjenjivaće se zakonske odredbe.

**Član 6.**

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

ZA PROJEKTANTA:  
"STUDIO STRUKTURA" d.o.o. Nikšić

ZA NARUČIOCA:  
BAJOVIĆ NENAD

Izvršni direktor: Maja Korać



**CRNA GORA  
PORESKA UPRAVA  
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 0930993 / 001  
U Podgorici, dana 23.06.2020.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DOO "STUDIO STRUKTURA" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE - NIKŠIĆ, broj 297804 podnijetoj dana 22.06.2020. u 10:57:17, preko

Ime i prezime: MIRKO KOPRIVICA  
JMBG ili br.pasoša: 1402995260012 CRNA GORA  
Adresa: PETA PROLETERSKA 14A NIKŠIĆ CRNA GORA

donosi

**RJEŠENJE**

Registruje se osnivanje DOO "STUDIO STRUKTURA" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE - NIKŠIĆ sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	STUDIO STRUKTURA
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	50930993
PIB:	03314898
Datum statuta:	22.06.2020.
Datum ugovora:	22.06.2020.
Adresa uprave - sjedište:	JOLA PILETIĆA BB NIKŠIĆ
Adresa za prijem službene pošte:	JOLA PILETIĆA BB NIKŠIĆ
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	JOLA PILETIĆA BB NIKŠIĆ
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38269525780 E-mail: nikolank1990@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač: NIKOLA KOPRIVICA  
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 0712990260176 CRNA GORA  
Adresa: ŠETALIŠTE ČANA KOPRIVICE BR. G 2 NIKŠIĆ CRNA  
GORA  
Udio: 100%

Izvršni direktor: MAJA KORAĆ  
JMBG/BR. PASOŠA: 009178838 SRBIJA  
Adresa: JOLA PILETIĆA BB NIKŠIĆ CRNA GORA  
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno  
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

### Obrazloženje

Podnosilac je dana 22.06.2020 u 10:57:17 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću STUDIO STRUKTURA . Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ( Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list br.17/07, 40/11)



Sam. savjetnik II  
  
Zdravko Gutović

#### Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60-Administrativna taksa.



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 09-332/25-3846/2  
Podgorica, 25.09.2025. godine

DOO „STUDIO STRUKTURA“ NIKŠIĆ

NIKŠIĆ  
Jola Piletića bb

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka



ODOBRILI:

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



Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

Zvezdana Drašković



MINISTAR

Slaven Radunović





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3846/2  
Podgorica, 25.09.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „STUDIO STRUKTURA“ NIKŠIĆ, broj UPI 09-332/25-3846/1 od 19.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „STUDIO STRUKTURA“ NIKŠIĆ, izdaje se

### LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-3846/1 od 19.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „STUDIO STRUKTURA“ NIKŠIĆ, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-3847/2 od 25.09.2025. godine, kojim je **Maji Korać, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Majom Korać, broj 16/20 od 23.06.2020. godine, na neodređeno vrijeme; anex ugovora o radu broj 22/24 od 01.07.2024. godine, kojim se zasniva radni odnos sa punim radnim vremenom;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0930993 / 001.

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00256300	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-024186/25

## POLISA - RAČUN POL-00299543

Zastupnik:	Kilibarda Tanja, 81-169		
<b>Ugovarač</b>			
Naziv	STUDIO STRUKTURA DOO	MB	03314898
Adresa	JOLA PILETIČA BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269525780
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	07.06.2025 (24:00) - 07.06.2026 (24:00)	Period obračuna	07.06.2025 - 07.06.2026
<p><b>Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI 072/7-120/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.</b></p> <p><b>Vrsta projektovanja: arhitektura</b></p> <p><b>Planirani godišnji prihod: 5.000-10.000</b></p>			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
<b>Osiguranik</b>			
Naziv	STUDIO STRUKTURA DOO	MB	03314898
Adresa	JOLA PILETIČA BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269525780
<b>Suma osiguranja</b>			
<b>Uloga</b>		<b>Način ugovaranja</b>	
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	<b>Iznos</b>	
		100.000,00	
<b>Franšiza</b>			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
<b>Obračun za predmet</b>			
Premija			270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije			-27,00
Popust za posljednje tri osiguravajuće godine bez šteta			-21,87
Komerijalni popust			-24,30
Ukupna premija bez poreza			196,83
Porez na premiju			17,71
Ukupna premija sa porezom			214,54
Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore			
Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka			
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana 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 ( <a href="https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti">https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti</a> ).			
Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)			

POLISA: POL-00299543

Datum štampe: 02.06.2025 12:45

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

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

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

Strana 1 od 2



UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
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 se 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, 02.06.2025

POLISA: POL-00299543

Datum štampe: 02.06.2025 12:45

Akcionersko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kanë Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me  
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61  
PDV: 30/31-04077-B M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 2 od 2

Na osnovu Statuta društva i Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG 19/25 od 04.03.2025god.), d o n o s i m,

## RJEŠENJE

### O IMENOVANJU ODGOVORNOG INŽENJERA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR<sup>1</sup>

BAJOVIĆ NENAD

OBJEKAT<sup>2</sup>

STAMBENI OBJEKAT – VILA ROSA

LOKACIJA<sup>3</sup>

K.p. 1330/2 i 1330/9 K.O. Mokra Njiva,  
U zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana  
-Generalna urbanistička razrada, Opštine Nikšić

VRSTA I DIO TEHNIČKE

DOKUMENTACIJE:

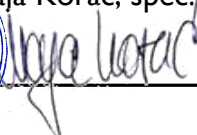
IDEJNO RJEŠENJE

ZA ODGOVORNOG INŽENJERA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ODREĐUJEM:

- Maja Korać spec.sci.arch.

Nikšić, april 2026. god.

STUDIO STRUKTURA doo Nikšić  
Dir. Maja Korać, spec.sci.arch.





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 09-332/25-3847/2  
Podgorica, 25.09.2025. godine

MAJA KORAĆ

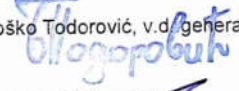
NIKŠIĆ  
Jola Piletića bb

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

SAGLASNA:

  
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILI:

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

  
Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

  
Zvezdana Drašković

MINISTAR





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 09-332/25-3847/2  
Podgorica, 25.09.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Maje Korać, broj UPI 09-332/25-3847/1 od 19.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

Maji Korać, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, iz Nikšića, izdaje se

## LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

## Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3847/1 od 19.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Maja Korać, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: ovjerena kopija lične karte; rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj UPI 072/7-120/2 od 26.05.2021. godine, kojim se Maji Korać, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-4443 od 17.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 072/7-120/2 od 26.05.2021. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Petar Vučinić



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

## POTVRDA O ČLANSTVU

KORAĆ MAJA

IME I PREZIME

Beograd

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
10.05.2021.

ČLANSTVO VAŽI DO  
31.12.2026.

Podgorica, 04.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
mr Novica Mitrović

**IZJAVA**ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U  
SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT <sup>1</sup>	STAMBENI OBJEKAT – <b>VILA ROSA</b>
LOKACIJA <sup>2</sup>	K.p. 1330/2 i 1330/9 K.O. Mokra Njiva, U zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada, Opštine Nikšić
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <sup>3</sup>	IDEJNO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT <sup>4</sup>	Maja Korać spec.sci.arch.

## IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE urađen u skladu sa:

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

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

---

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Maja Korać spec.sci.arch.  
za projektanta odgovorno lice (ime)

---

(elektronski potpis odgovornog lica)

Nikšić, april 2026. god.

---

(mjesto i datum)

---

<sup>1</sup> Naziv projektovanog objekta

<sup>2</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>3</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>4</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta



## **B/** TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI
- TEHNIČKI USLOVI
- SAGLASNOST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA
- IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI  
PLANIRANOG OBJEKTA
- LIST NEPOKRETNOSTI
- IZJAVA PROJEKTANTA




STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><i>Crna Gora</i>  <b>OPŠTINA NIKŠIĆ</b>  <i>Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove</i>  UP/Io br. 07- 350 – 324  Nikšić, 04.03.2026.godine</p>	
2.	<p><i>Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove</i>, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 004/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. List CG“ br.19/25), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24 ) i podnijetog zahtjeva <b>Bajović Nenada</b> iz Nikšića, izdaje:</p>	
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4.	<p>Za izgradnju novog – <i>Stambenog objekta</i> na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.</p>	
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Bajović Nenad iz Nikšića</b></p>
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b>  Lokaciju čine:  Kat. parcela broj 1330/2 koju čine zemljište pod objektom porodično stambene zgrade površine 258m<sup>2</sup>, po kulturi dvorište površine 500m<sup>2</sup> i po kulturi livada 3. klase površine 2735m<sup>2</sup> i parcela broj 1330/9 po kulturi livada 3. klase površine 1000m<sup>2</sup> a upisane su u LN500 KO Mokra Njiva, potes Oranice kao svojina Bajović Nenada u obimu prava 1/1.  <b>NAPOMENA: Za nastavak postupka neophodno je obezbjediti saglasnost hipotekarnog povjerioca.</b></p>	

7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	Područje se nalazi u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV ( četvrtoj ) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele <b><u>SMG- stanovanje malih gustina.</u></b>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 4493m <sup>2</sup> . Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p>Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :</p> <p><b>3.1.3. Stanovanje malih gustina (SMG)</b></p> <p>Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:</p> <p>Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300m<sup>2</sup>,          Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;          Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;          Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.          Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;          Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;          Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;          Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;          Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;          Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;</p> <p>Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;          Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.          Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.          Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.          Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;          U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;          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;          Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se</p>

	<p>prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja. Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).</p> <p><b>USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA</b> 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 forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture. Održivu izgradnju obezbijediti kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage. 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 energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, poštovati principe energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju tako da se potrošnja energije minimizira 30% kroz energetski efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih vidova energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.</p>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). Proračun raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe projektovanja koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (»Sl.list CG«,br.47/13). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«,br.23/14).</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>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</p>

	<p>kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja.          Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.</p> <p><b>Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:</b>          - 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).</p>
10.	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.</p>
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe 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.</p>
12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/

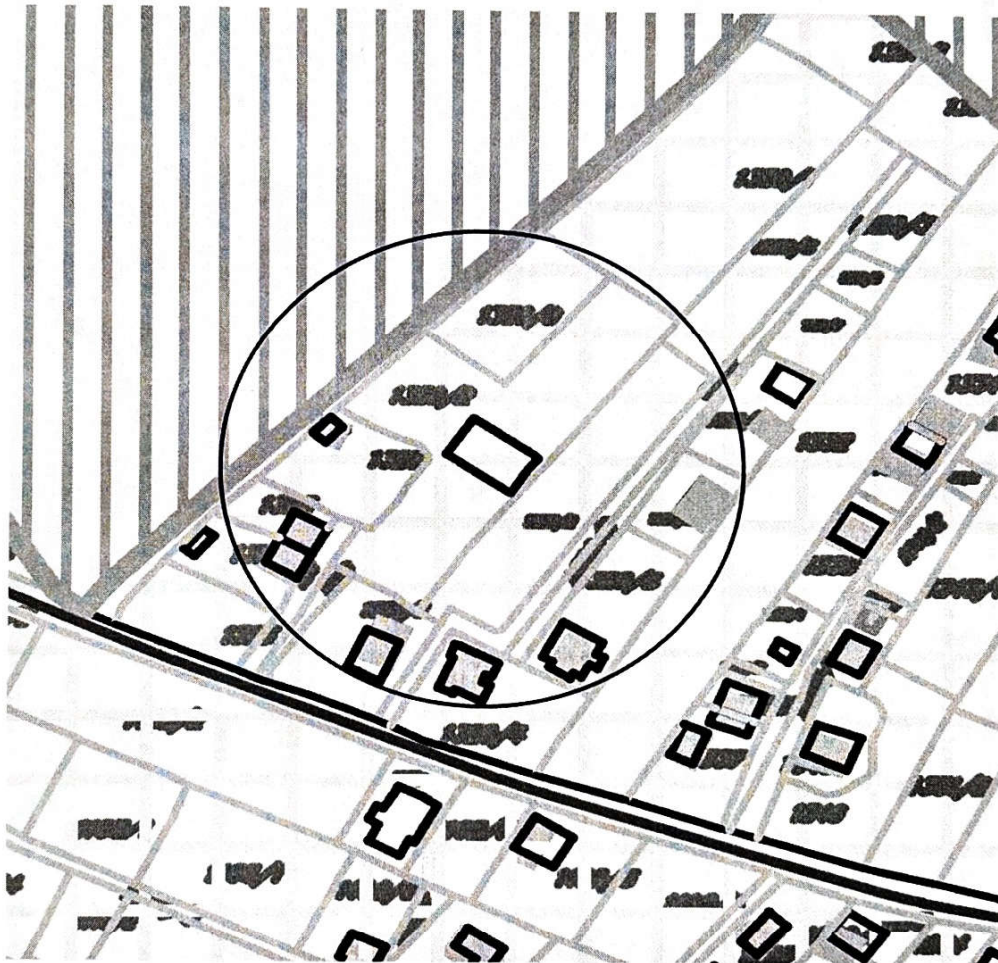
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>	
	/	
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	
	Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.	
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.	
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Prema uslovima priključenja objekta na mrežu izdatim od strane JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Prema uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	Vodni uslovi izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	/	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	Pripada PUP-GUR-u Opštine Nikšić
	Površina urbanističke parcele	Pripada PUP-GUR-u Opštine Nikšić
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti

Maksimalna spratnost objekata	Tri nadzemne etaže
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih 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.</p> <p>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 uredenog 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. Suterena 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 uredenog 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, potkrovlja 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</p>






	<p>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.</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>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.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Prilikom urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetske 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• orijentacija i dispozicija objekta,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• oblik objekta,</li> <li>• nagib krovnih površina,</li> <li>• boje objekta,</li> <li>• toplotna akumulativnost objekta,</li> <li>• raspored i odnos stambenih i fasadnih površina,</li> <li>• ekonomska debljina termoizolacije,</li> <li>• razuđenost fasadnih površina i td.</li> </ul>
21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine- sektor zaštite životne sredine, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, Vodni uslovi, u spise predmeta, a/a.	
1.	<b>OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Rukovodilac sektora za urbanizam: Darja Đukanović 
		Obradio: Zoranić Vladimir dipl.ing.arh. 
2.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	
3.	<b>M.P.</b>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> 
4.	<b>PRILOZI</b>	

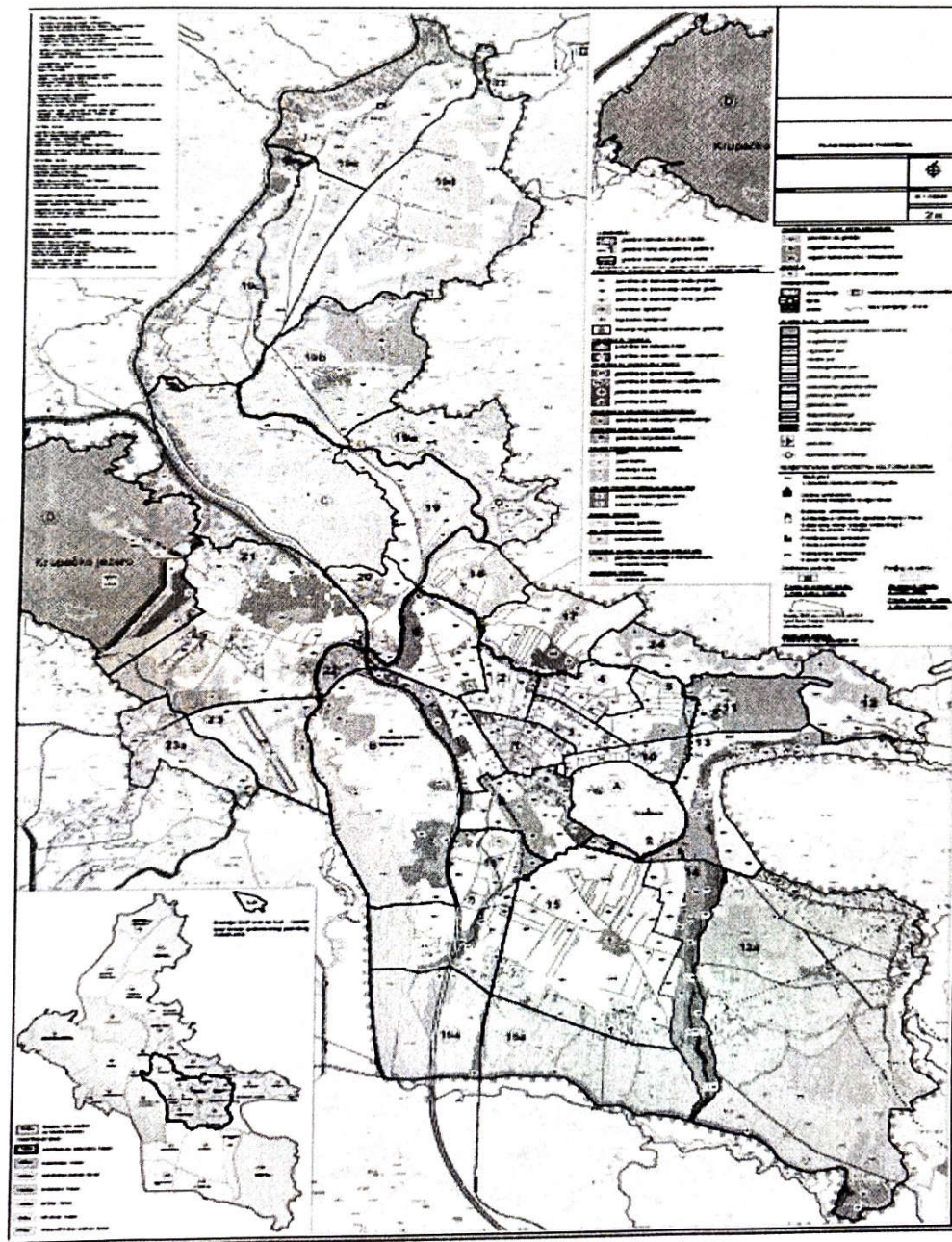
IZVOD IZ PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ



**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







STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI

CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ  
Sekretarijat za urbanizam i  
stambene poslove  
Broj: 07-350-324  
Nikšić, 17.04.2026.godine

**BAJOVIĆ NENAD**

**NIKŠIĆ**  
*Ul. Novice Cerovića br.12*

**PREDMET:** Dostava dokumenta.

U prilogu akta dostavljamo Vam kopiju pribavljenog dokumenta:

- saobraćajno tehnički uslovi br.09-340-237 od 14.04.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić,
  - akt UP/Io br.09-327-96 od 27.03.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić,
  - uslovi priključenja br.1650 od 31.03.2026.godine izdati od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić,
  - akt br.26-353-sl. od 23.03.2026.godine izdat od strane Sekretarijata za zaštitu životne sredine Opština Nikšić,
- za potrebe izrade projektne dokumentacije za radove na **izgradnji novog stambenog objekta, na kat. parceli br.1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva** za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350-324 od 04.03.2026.godine.

**PRILOG** Kopija akta.

**DOSTAVLJENO:**

- 1x Naslovu,
- 1x u spise predmeta, i
- 1x arhivi

**Željko Kuzević, dipl.ing.grad.**  
**SECRETAR-a**

87m, 15-04.16



Crna Gora  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj  
Broj: 09- 340 – 237  
Nikšić, 14.04.2026.godine

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I STAMBENE POSLOVE**

OVDJE

U prilogu Vam dostavljamo saobraćajno-tehničke uslove na Vaš zahtjev broj: 07-350-324 od 13.03.2026. godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata za izradu tehničke dokumentacije za *radove na izgradnji novog stambenog objekta*, na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, koja se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), investitora Bajović Nenada iz Nikšića.

**DOSTAVLJENO:**

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove,  
1 x u spise predmeta,  
1 x a/a



**SEKRETARA**

Milodan Zečević, dipl.ing.polj.





Crna Gora  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj  
Broj: 09- 340 – 237  
Nikšić, 14.04.2026.godine

**INVESTITOR:** Bajović Nenad iz Nikšića  
**KAT. PARCELE:** broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva  
**PLANSKI DOKUMENT:** Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („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 8 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 019/25), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj: 09-340-237 od 19.03.2026. godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije *za radove na izgradnji novog stambenog objekta*, na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, 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 stambenog objekta*, na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1322 KO Mokra Njiva.

**LOKACIJA:** Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1322 KO Mokra Njiva

**NAMJENA:** Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1322 KO Mokra Njiva je namjenjen za mješoviti saobraćaj vozila.

**VRSTA KOLOVOZA:** Kolovoz predmetnog puta 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 *za radove na izgradnji novog stambenog objekta*, na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1322 KO Mokra Njiva.

Katastarska parcela broj 1322 KO Mokra Njiva upisana je u LN 146, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

**Mjesto i način priključenja**

Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, *planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1322 KO Mokra Njiva.*

*U projektu prikazati mjesto i način priključka.*

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-324 od 04.03.2026.godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenу odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Zahtjev za izmjenу odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove 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:**

*Projektну dokumentaciju uraditi prema gore propisanim uslovima i dostaviti ovom Sekretarijatu za izdavanje saobraćajne saglasnosti.*

**DOSTAVLJENO:**

2 x Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove,

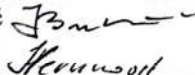
1 x u spise predmeta

1 x a/a

**OBRADILI :**

Jasmina Bulajić

Igor Perunović



**V.D. SEKRETARA**

Milorad Zečević, dipl.ing.polj.





STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ  
Sekretarijat za zaštitu životne sredine  
Broj: 26-353-sl.  
Nikšić, 23.03.2026. godine

## Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove

OVDJE

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 07-350-324 od 13.03.2026. godine (dostavljen Sekretarijatu za zaštitu životne sredine 20.03.2026.godine) kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj UP/Io 07-350-324 od 04.03.2026.godine izdatih na ime investitora **Bajović Nenad** iz Nikšića, adresa ul. Novice Cerovića br. 12, obavještavamo Vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br. 20/07, "Sl.list CG" br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se ne nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta **Bajović Nenad** iz Nikšića nije u obavezi da sprovedi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Obradio/la:

mr. Zdravko Y. Janković, spec.zaš.živ.sredine

V.D. SEKRETAR-a

Jasmina Janković Mišnić, dipl.biolog

Dostavljeno:

Naslovu,

u spise,

a/a.



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ  
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj  
UP/Io broj: 09-327-96  
Nikšić, 27.03.2026. godine

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I STAMBENE POSLOVE

OVDJE

PREDMET: Obavještenje

U vezi sa Vašim dopisom broj: 07-350-324 od 13.03.2026. godine, kojim ste se obratili ovom Sekretarijatu za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog - stambenog objekta , potes Oranice, investitora **Bajović Nenada iz Nikšića**, na katastarskim parcelama broj 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmjena i dopuna prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić , obavještavamo vas da je članom 115 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/07 i "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavamo Vas, da uz poštovanje navedenih preporuka, **vodni uslovi nijesu potrebni**.

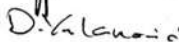
Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, Investitor je dužan pribaviti vodne uslove, kako bi se definisao potreban predtretman, koji garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl.list Crne Gore" br. 056/19).

O b r a d i l i:

Zdravko Zečević, dipl.prav.

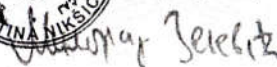


Danica Vulcanović, dipl. geog.



SEKRETARA

Zdravko Zečević, dipl.inž.polj.



Dostavljeno: Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove, u spise, a/a



D. O. O. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - NIKŠIĆ



Broj: 1650

NIKŠIĆ, 31. 03. 2026. god.

R.b.: 073/II

Na osnovu zahtjeva broj 07-350-324 od 13. 03. 2026.god., za dobijanje uslova priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na k.p.br. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva čiji je investitor Bajović Nenad izdaju se:

## USLOVI PRIKLJUČENJA

### Na vodovodnu mrežu:

- Objekat se priključuje na cjevovod izgrađen od **PE** profila **DN 40 mm** koji se nalazi u naselju **Mokra Njiva**;
- U normalnim uslovima rada sistema očekivani pritisak na mjestu priključenja je **2.5** bara;
- Individualni stambeni objekat koji se priključuje na javni vodovodni sistem mora imati glavni individualni vodomjer. Glavni vodomjer mora biti smješten u skloništu za vodomjer koji izgrađuje investitor tako da se njegova spoljna ivica nalazi na maksimumu 1.0m od unutrašnje granice parcele ili u zajedničkom skloništu koje je izgrađeno na javnoj površini od strane ovog Društva;
- Objekat u etažnoj svojini za svaki ulaz mora imati glavni zajednički vodomjer koji se nalazi van objekta;
- Investitor novog objekta u etažnoj svojini dužan je da za svaki dio objekta (stambenu ili poslovnu jedinicu), ugradi interni (posebni) vodomjer koji će biti smješten u vodomjernim ormanima u zajedničkim prostorijama objekta;
- U koliko je u objektu planirana unutrašnja hidrantska mreža ona mora biti odvojena, a očitavanje potrošnje se može vršiti i preko glavnog vodomjera;
- D.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić zadržava pravo da, ukoliko se ukaže potreba, izmjesti mjerno mjesto korisnika.

### Na fekalnu kanalizacionu mrežu:

- Objekat se priključuje na reviziono okno na cjevovodu izrađenom od profila, koji se nalazi u Ulici \_;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

X koord:

Adresa: Hercegovački put bb  
e-mail: info@vodovodnk.me  
Internet adresa: vodovodnk.me  
Registarski broj u CRPS-u: 50916590

Šifra djelatnosti: 3600  
PDV broj: 20/31-00134-2  
Pib-matični broj: 02033143  
Žiro računi: 510-321-47, 535-111-37

tel/faks: 040/232-210,  
Izvršni direktor: 040/232-160  
Korisnički servis: 040/232-250  
Žiro računi: 505-5985-61,550-7397-08



D. O. O. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - NIKŠIĆ



Y koordinat:

KP:

KDCpost:

KDCprijklj:

- Objekat se ne može priključiti ispod KDCprijklj;
- Minimalni profil priključne cijevi je  $\varnothing 160$  mm;
  - Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
  - Najnižvodnije revizijsko okno interne kanalizacije treba da bude smješteno na udaljenosti max 1,0m od unutrašnje granice parcele;
  - Komunalne otpadne vode iz poslovnih prostora ( kafića, restorana, garaža, servisa, perionica i sl.) u fekalnu kanalizaciju mogu se ispuštati nakon odgovarajućeg predtretmana;
  - Ukoliko kanalizaciona mreža nije izgrađena na lokaciji planiranog objekta otpadne vode će se ispuštati u vodonepropusnu septičku jamu;
  - Ukoliko na trasi priključnog cjevovoda dolazi do ukrštanja sa vodovodnim instalacijama kanalizacione instalacije potrebno je izvesti min 20cm ispod istih;
  - Sistem gradske kanalizacije je separatnog tipa pa je time neophodno odvojiti komunalne i oborinske otpadne vode.

**Na atmosfersku kanalizacionu mrežu:**

- Objekat se priključuje na revizijsko okno \_\_\_\_\_ na cjevovodu izrađenom od \_\_\_\_\_ profila \_\_\_\_\_, koji se nalazi u ulici \_\_\_\_\_;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizijskog okna su:

X koordinat:

Y koordinat:

KP:

KDCpost:

KDCprijklj:

- Objekat se ne može priključiti ispod KDCprijklj;
- Minimalni profil priključne cijevi je  $\varnothing 160$  mm;
  - Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
  - Prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, pješačkih komunikacija i sl. vrši se preko retenzionih bazena (upojnih bunara) u okviru urbanističke parcele. Kapacitet retenzionog bazena treba da prihvati atmosferske vode prvog poplavnog talasa 15minutne kiše inteziteta 200 l/s;
  - Atmosferske vode koje se prikupljaju sa saobraćajnih površina (kolovoza, parkinga, garaža i sl.) površine veće od 50m<sup>2</sup> kao i ostalih površina gdje

Adresa: Hercegovački put bb  
 e-mail: info@vodovodnk.me  
 Internet adresa: vodovodnk.me  
 Registarski broj i CRPS-u: 50916590

Šifra djelatnosti: 3600  
 PDV broj: 20/31-00134-2  
 Pib-matični broj: 02033143  
 Žiro račun: 510-321-47, 535-111-37

tel/faks: 040/232-210,  
 Izvršni direktor: 040/232-160  
 Korisnički servis: 040/232-250  
 Žiro račun: 505-5985-61, 550-7397-08



D. O. O. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - NIKŠIĆ



postoji rizik pojave zaujlenih otpadnih voda neophodno je prečistiti do nivoa određenog propisom kojim se definiše kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u recipijent ili kolektorski sistem.

Prilikom priključenja nije potrebno vršiti prekop asfalta.

Sastavni dio Uslova priključenja je izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija.

Obradio:

*Kovač D.*

Glavni projektant:

za Vujičić Nikolina, dipl.grad. ing

*Kovač D.*

Rukovodilac tehničke službe:

Papović Mira, dipl.grad. ing

*Papović Mira*

Tehnički direktor:

Danićević Zoran, dipl.maš.ing.

*Danićević Zoran*

V.d. Izvršnog direktora:  
Jelena Drašković dipl.ecc



Dostavljeno:

1 x Podnosiocu zahtjeva

2 x Tehničkoj službi

1 x a/a





STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ SAGLASNOST HIPOTEKARNOG POVJEROCA



RAZVOJNA BANKA  
CRNE GORE

PIB: 02217937  
PDV: 30/31-10300-1

Broj: 05-17021-2275-26/1  
Podgorica, 06.04.2026. godine

Društvo za prevoz robe, trgovinu i usluge "Autoprevoz Bajović" D.O.O. Nikšić  
n.r. g-dinu Ivanu Nikčeviću, izvršnom direktoru

**Predmet:** Saglasnost za izradu projektne dokumentacije i izdavanje građevinske dozvole

Shodno Vašem zahtjevu, koji je kod Razvojne banke Crne Gore A.D., zaveden pod brojem 0501-17021-2138-26/1 dana 01.04.2026. godine, obavještavamo Vas da je Razvojna banka Crne Gore A.D. saglasna da se, u skladu sa zakonskim propisima, sprovede postupak izrade projektne dokumentacije i dobijanja građevinske dozvole za izgradnju objekta na kat.parcelama broj 1330/2 i 1330/9 koje su upisane u **Listu nepokretnosti broj 500 KO Mokra Njiva, PJ Nikšić**, svojina Nenada Bajovića (obim prava 1/1).

Napominjemo da na predmetnim kat.parcelama upisanim u Listu nepokretnosti broj 500 KO Mokra Njiva, PJ Nikšić Investiciono - razvojni fond Crne Gore A.D. odnosno Razvojna banka Crne Gore A.D. ostaje upisana kao hipotekarni povjerilac sa svim pratećim teretima po osnovu Založnih izvjava UZZ 1092/2021 od 18.10.2021. godine, UZZ 1062/2022 od 02.09.2022. godine i UZZ br. 183/2025 od 16.07.2025. godine kao i da je nakon upisa objekta u listu nepokretnosti - terete hipoteka shodno načelu ekstenzivnosti potrebno prenijeti na izgradjeni objekat.

**Predmetna Saglasnost može se koristiti isključivo u svrhe za koje je data. Za sve eventualne druge radnje, na predmetnim nepokretnostima, potrebno je obezbijediti novu saglasnost Razvojne banke Crne Gore A.D. kao hipotekarnog povjerioca.**

S poštovanjem,

Predsjednik Upravnog odbora



Kontrolisala:  
Rukovodilac Službe za pravne poslove

Mirjana Ivanović

Obradio:  
Samostalni referent za pravne poslove

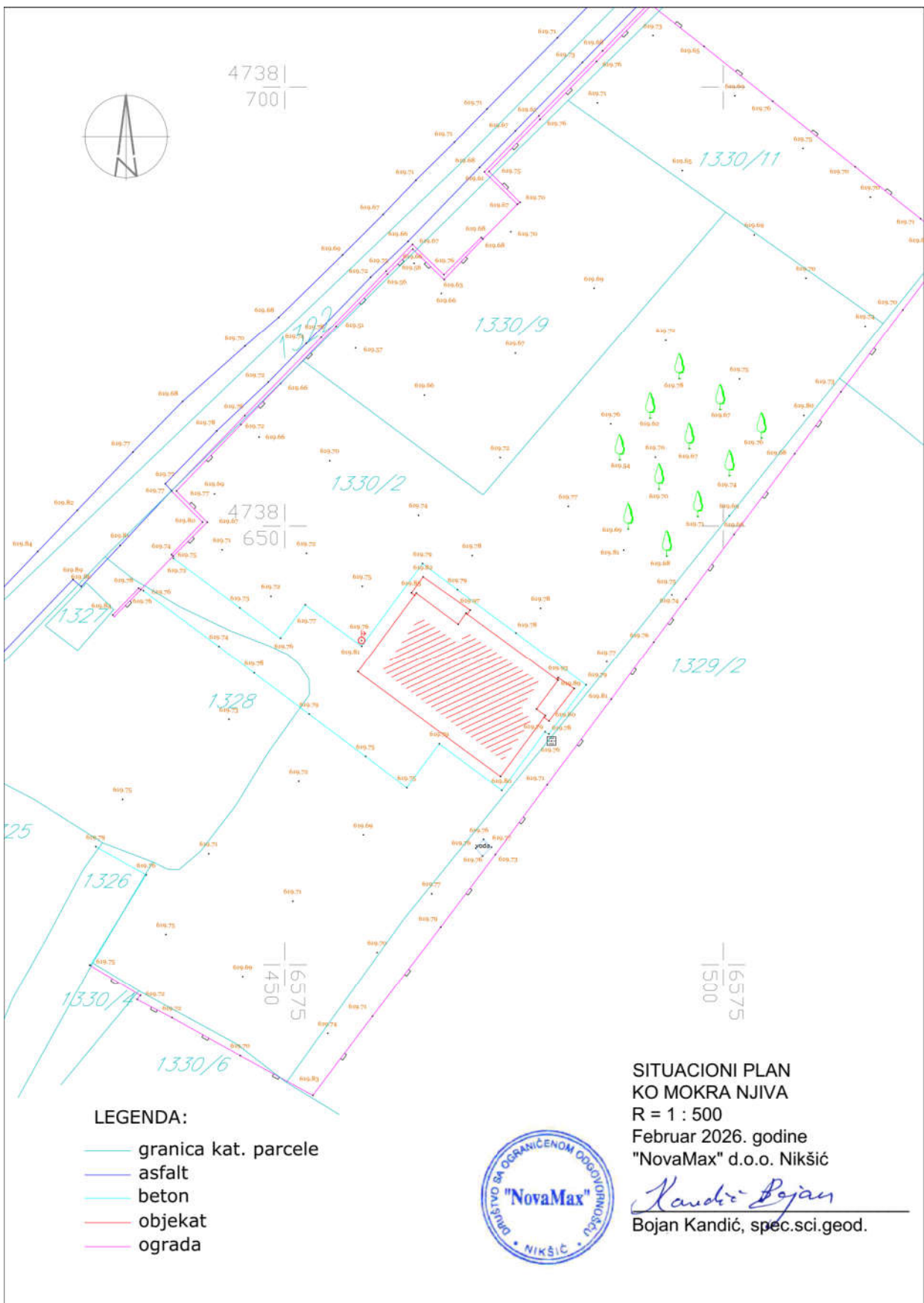
Balša Tomanović



STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ IZJAVA LICENCIRANE GEODETSKE ORGANIZACIJE O  
TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA





**GEODETSKI BIRO**

**NovaMax d.o.o. Nikšić**

**Inženjersko-katastarske usluge**

Adresa V Proleterska 29, 81400 Nikšić

Telefon: +382 (0) 69 288 482

e/mail: novamaxdoo@gmail.com

Ž.R. 520-43209-40

PIB 03416470

PDV 40/31-03830-3

**SLUŽBENA KONSTATACIJA  
(IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI OBJEKTA)**

Na zahtjev projektanta agencija **NovaMax** d.o.o. Nikšić je izvršila preklapanje projektovanog objekta, sa ažurnim katastarskim planom i planskom dokumentacijom, i na osnovu toga daje sledeću izjavu:

- Predmetni stambeni objekat projektovan je na lokaciji koju sačinjavaju katastarske parcele 1330/2 i 1330/9, KO Mokra Njiva, opština Nikšić, upisanoj u list nepokretnosti br. 500, i vlasništvo Bajović Dušan Nenad.
- Predmetnoj lokaciji se pristupa sa opštinskog puta, kat. parcela 1322, KO Mokra Njiva, upisana u LN 146, svojina Crna Gora, subjekt raspolaganja Opština Nikšić, ne kategorisani putevi.

Službena konstatacija služi za dobijanje saglasnosti na projekat.

Nikšić, 21.04.2026.god

Za **NovaMax** d.o.o.



*Bojan Kandić*

Bojan Kandić, Spec.sci.geod.



STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ LIST NEPOKRETNOSTI

16/04/2026, 14:29

eKatastar

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.04.2026 14:28

PODRUČNA JEDINICA  
NIKŠIĆ

Datum: 16.04.2026 14:28

KO: MOKRA NJIVA

## LIST NEPOKRETNOSTI 500 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1327	1	4 3		GREBICE	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA	28	0.00
1328		4 3		GREBICE	Voćnjak 3. klase VIŠE OSNOVA	817	4.58
1330/2	1	4 41/18	26.12.2018	ORNICE	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	258	0.00
1330/2		4 16/16	26.12.2018	ORNICE	Dvorište VIŠE OSNOVA	500	0.00
1330/2		4 16/16	26.12.2018	ORNICE	Livada 3. klase VIŠE OSNOVA	2735	12.31
1330/9		4 16/16	03.02.2017	ORNICE	Livada 3. klase VIŠE OSNOVA	1000	4.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BAJOVIĆ DUŠAN NENAD *	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
1327	1	Pomoćna zgrada	0	PRIZEMNA ZGRADA 28	Svojina 1/1 BAJOVIĆ DUŠAN NENAD *
1330/2	1		2016	PRIZEMLJE I MANSARDA 258	
1330/2	1	Garaža kao dio zgrade GRADENJE Dvije sobe	1	Prizemlje 31	Svojina 1/1 BAJOVIĆ DUŠAN NENAD *

16/04/2026, 14:29

eKatastar

1330/2	1	Stambeni prostor GRADENJE Četvorosoban stan	2	Prizemlje 162	Svojina 1/1 BAJOVIĆ DUŠAN NENAD *
1330/2	1	Stambeni prostor GRADENJE Jednosoban stan	3	Tavan 131	Svojina 1/1 BAJOVIĆ DUŠAN NENAD *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1327	1		1	Pomoćna zgrada	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1327	1		2	Pomoćna zgrada	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1327	1		3	Pomoćna zgrada	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1327	1		4	Pomoćna zgrada	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1327	1		5	Pomoćna zgrada	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1327	1		6	Pomoćna zgrada	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1328	0		1	Voćnjak 3. klase	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1328	0		2	Voćnjak 3. klase	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1328	0		3	Voćnjak 3. klase	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1328	0		4	Voćnjak 3. klase	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1328	0		5	Voćnjak 3. klase	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.

16/04/2026, 14:29

eKatastar

1328	0	6	Voćnjak 3. klase	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.	
1330/2	0	1	Livada 3. klase	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.	
1330/2	0	1	Dvorište	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.	
1330/2	0	2	Livada 3. klase	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ	
1330/2	0	2	Dvorište	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ	
1330/2	0	3	Livada 3. klase	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ	
1330/2	0	3	Dvorište	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ	
1330/2	0	4	Livada 3. klase	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ	
1330/2	0	4	Dvorište	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ	
1330/2	0	5	Livada 3. klase	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.	
1330/2	0	5	Dvorište	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.	
1330/2	0	6	Livada 3. klase	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.	
1330/2	0	6	Dvorište	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.	
1330/2	1	1	1	Garaža kao dio zgrade	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA

16/04/2026, 14:29

eKatastar

						500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1330/2	1	1	2	Garaža kao dio zgrade	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	1	3	Garaža kao dio zgrade	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	1	4	Garaža kao dio zgrade	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	1	5	Garaža kao dio zgrade	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1	1	6	Garaža kao dio zgrade	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1	2	1	Stambeni prostor	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1330/2	1	2	2	Stambeni prostor	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	2	3	Stambeni prostor	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	2	4	Stambeni prostor	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	2	5	Stambeni prostor	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1	2	6	Stambeni prostor	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1	3	1	Stambeni prostor	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1330/2	1	3	2	Stambeni prostor	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ

16/04/2026, 14:29

eKatastar

1330/2	1	3	3	Stambeni prostor	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	3	4	Stambeni prostor	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1	3	5	Stambeni prostor	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1	3	6	Stambeni prostor	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1		1	Porodična stambena zgrada	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1330/2	1		2	Porodična stambena zgrada	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1		3	Porodična stambena zgrada	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1		4	Porodična stambena zgrada	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/2	1		5	Porodična stambena zgrada	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/2	1		6	Porodična stambena zgrada	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/9	0		1	Livada 3. klase	25.10.2021	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA IZNOS DUGA 500.000,00 EURA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021.
1330/9	0		2	Livada 3. klase	25.10.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ 1092/21 OD 18.10.2021. NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/9	0		3	Livada 3. klase	05.09.2022	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CG AD PODGORICA IZNOS DUGA 3.000.000,00 EURA UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ
1330/9	0		4	Livada 3. klase	05.09.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO, PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

16/04/2026, 14:29

eKatastar

UZZ 1062/2022 OD 02.09.2022. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ					
1330/9	0	5	Livada 3. klase	23.07.2025	Hipoteka UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA IZNOS DUGA 1.300.000,00 EURA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.
1330/9	0	6	Livada 3. klase	23.07.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA UZZ BR. 183/25 OD 16.07.2025.



STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

➤ IZJAVA PROJEKTANTA



Investitor: **BAJOVIĆ NENAD**

Projekat: **IDEJNO RJEŠENJE**

Objekat: **STAMBENI OBJEKAT – VILA ROSA**

Lokacija: **K.p. 1330/2 i 1330/9 K.O. Mokra Njiva,  
U zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana  
-Generalna urbanistička razrada, Opštine Nikšić**

Projektant: **STUDIO STRUKTURA d.o.o. Nikšić  
( Lic.br. UPI 09-332/25-3846/2 )**

Glavni projektant: **Maja Korać spec.sci.arh.  
( Lic.br. UPI 09-332/25-3847/2)**

Na osnovu stručnog uputstva Ministarstva prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine  
br: 01-1894/I objavljenog 17.11.2021. god. daje se:

### IZJAVA

Izjavljujem da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i UT- uslova, **za oblikovanje i materijelizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 I stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/2025,)** kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Pregled zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara dat je u tabeli :

#### URBANISTIČKI PARAMETRI :

Kp 1330/2 i 1330/9	URBANISTIČKI PARAMETRI	P = 4493 m <sup>2</sup>		
		POSTOJEĆI OBJEKAT	PLANIRANI OBJEKAT	POSTOJEĆI + PLANIRANI
KO Mokra Njiva, u zahvatu izmena i dopuna PUP GUR Opština Nikšić				
INDEX ZAUZETOSTI	0,3 / 1347,90 m <sup>2</sup>	0,056 / 256 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	0,094 / 425,32 m <sup>2</sup>
INDEX IZGRAĐENOSTI	0,8 / 3594,40 m <sup>2</sup>	0,114 / 516 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	0,152 / 685,32 m <sup>2</sup>
MAKSIMALNA SPRATNOST	TRI NADZEMNE ETAŽE	P+Pk	P	P+Pk i P
ZELENILO	min 30% -40%			74% / 3330m <sup>2</sup>

Nikšić, april 2026.godine



Izjavu dala:  
Maja Korać spec.sci.arh

*Maja Korać*



**OBRAZAC I**

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

INVESTITOR<sup>1</sup>

BAJOVIĆ NENAD

OBJEKAT<sup>2</sup>

STAMBENI OBJEKAT – **VILA ROSA**

LOKACIJA<sup>3</sup>

K.p. 1330/2 i 1330/9 K.O. Mokra Njiva,  
U zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana  
-Generalna urbanistička razrada, Opštine Nikšić

DIO TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>

**IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.

PROJEKTANT<sup>6</sup>

STUDIO STRUKTURA doo Nikšić  
(Licenca br. UPI 09-332/25-3846/2)

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.  
(Licenca UPI 09-332/25-3847/2)

ODGOVORNO LICE<sup>9</sup>

Maja Korać spec.sci.arch.

SARADNICI NA PROJEKTU<sup>10</sup>

<sup>1</sup> Naziv/ime investitora

<sup>2</sup> Naziv objekta koji se gradi

<sup>3</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>4</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>5</sup> Ime i prezime autora projekta

<sup>6</sup> Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

<sup>7</sup> Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

<sup>8</sup> Ime i prezime vodećeg projektanta

<sup>9</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta

<sup>10</sup> Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije



STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

**C/** PROJEKTNİ ZADATAK

## PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je uraditi Projektnu dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta –koji je planiran na k.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, u svemu prema urbanističko tehničkim uslovima UP/Io br: 07-350-324, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, Opština Nikšić

### A. CILJ I SVRHA IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Potrebno je uraditi Projektnu dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta. Svrha izrade projektne dokumentacije je dobijanje svih neophodnih dozvola od nadležnih institucija.

### B. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- Predmet projekta je izgradnja stambenog objekta, spratnosti P.
- Lokacija je k.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, Opština Nikšić
- Ne postoji fazna gradnja

### C. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE

- Dostavljam potrebnu dokumentaciju za izradu projekta:
- Urbanističko tehničke uslove
  - Digitalnu i štampanu, ovjerenu geodetsku podlogu
  - Saglasnost hipotekarnog povjerioca

### D. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

- Projektovati stambeni objekat, prema dostavljenim upustvima.
- Objekat da obiluje konfornošću, sa otvorenim prostorima, da bude dom za uživanje.
- Podijeliti objekat na 2 zone, dnevnu i noćnu.
- U dnevnu zonu planirati bazen, projektovan kao DreamLine movable pool floor, sa hidrauličnim sistemom u cilju dobijanja prostora 2u 1 ( dnevna soba i bazen)
- Noćnu zonu predvojiti staklenim pregradama, koju će činiti 1. Spavaća soba sa tuševima, toaletom i garderoberom.
- Isključiti apsolutno mogućnost projektovanja "klasičnih" stambenih objekata.
- Planirati SMART HOME objekat. Cijeli elektro sistem da bude na nivou pametnih rješenja.
- Frontalni dio objekta da bude zastakljen AL bravarijom, predlog vertikalno, podizno-spuštajući sistem (tip giljotina).
- Fasadu objekta raditi u kombinaciji kamen i bavalit.
- Planirati visokokvalitetne materijale i rješenja.

INVESTITOR





STUDIO STRUKTURA arhitektura&dizajn

---

**D/** TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

## TEHNIČKI OPIS

### UZ IDEJNO RJEŠENJE

STAMBENI OBJEKAT – VILA ROSA

### UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko – tehničkih uslova UP/lo br: br: 07-350-324 od 04.03.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, opština Nikšić, projektnog zadatka, ambijentalnih uslova i važećih građevinskih normi, standarda i propisa.

Idejnim rješenjem su ispoštovane smijernice iz saobraćajno-tehničkih uslova Broj:09-340-237, od 14.04.2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

Dostavljeno je i obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Broj:09-327-96 od 27.03.2026.god da nijesu potrebni vodni uslovi.

U dijelu Opšte dokumentacije dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca, Razvojne banke Crne Gore Broj:05-17021-2275-26/1, u kojoj je data saglasnost za izradu projektne dokumentacije i izdavanje građevinske dozvole.

Geodetsku podlogu je izradila geodetska licencirana organizacija NovaMAx d.o.o. Nikšić i dostavila izjavu i tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Predmet projekta je izgradnja porodične stambene zgrade, spratnosti P.

Idejno rješenje je rađeno u skladu sa Pravilniku o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Službeni list Crne Gore, broj 53/2025).

Idejno rješenje je rađeno u skladu sa Projektnim zadatkom, potpisanim od strane Investitora.

## LOKACIJA



\*izvor: Geoportal



\*fotografija postojećeg stanja

Lokacija za izvođenje radova na izgradnji objekta stambene namjene – su katastarske parcele br.1330/2 i 1330/9 K.O. Mokra Njiva, u obuhvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada, Opštine Nikšić.

- K.P. 1330/2 K.O. Mokra Njiva, potes Ornice, ukupne površine **3493,00 m<sup>2</sup>**, upisana u LN 500, kao svojina Nenada Bajovića u obimu prava I/I.
- K.P. 1330/9 K.O. Mokra Njiva, potes Ornice, ukupne površine **1000,00 m<sup>2</sup>**, upisana u LN 500, kao svojina Nenada Bajovića u obimu prava I/I.



Ukupna površina lokacije za izgradnju objekta iznosi **4493,00 m<sup>2</sup>**.

Na k.p. 1330/2 K.O. Mokra Njiva, postoji izgrađen i evidentiran objekat u LN 500 kao porodična stambena zgrada, spratnosti prizemlje i mansarda, bruto površine u osnovi **258,00 m<sup>2</sup>**, **ukupne površine 516,00 m<sup>2</sup>**.

U konačnom bilansu ostvarenih površina, prikazani su i površine postojećeg objekta (prikazano na urbanističkim parametrima).

Predmetna lokacija se nalazi u IV(četvrtj) građevinskoj zoni a namjena površina u ovoj zoni je: SMG(stanovanje malih gustina).

Saobraćajni priključak je riješen:

Preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1322 KO Mokra Njiva.

Katastarska parcela 1322 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 146, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava I/I, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Način priključenja je prikazan na grafičkom prilogu – situacija.

S' obzirom da na predmetnim parcelama postoji evidentiran objekat koji ima urađen priključak na nekategorisani put, situacionim rješenjem predmetnog projekta se priključuje na postojeći priključak, kako bi se ostaviralo da se sa k.p. 1330/2 i 1330/9 pristupa saobraćajnici sa samo jednog priključka.

Idejnim rješenje su ispoštovane smjernice iz saobraćajno tehničkih uslova Broj: 09-340-237 izdatih dana 14.04.2026.godine od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

## **PRAVILA GRAĐENJA**

U UTU UP/lo br: br: 07-350-324 od 04.03.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, opština Nikšić, zadati su parametri za izgradnju:

**Indeks zauzetosti: 0.3**

**Indeks izgrađenosti: 0.8**

**Maksimalna spratnost: Tri nadzemne etaže**

## **KONCEPCIJA OBJEKTA**

Koncepcija objekta zasniva se na ideji stvaranja doma za uživanje, oslobođenog klasične i tradicionalne organizacije prostora. Umjesto klasičnih, tipskih struktura stambenih objekata, prostor je koncipiran kao jedinstvena, ambijentalna cijelina u kojoj su relaksacija i boravak ravnopravni elementi stanovanja.

Arhitektonsko oblikovanje, zasniva se na transformabilnom centralnom prostoru, gdje se granica između dnevne zone i spa ambijenta briše uvođenjem pokretnog poda bazena. Ovaj element omogućava dvostruku funkcionalnost prostora – u zatvorenom prostoru formira se jedinstvena dnevna površina, dok se spuštanjem platforme otkriva unutrašnji bazen, čime prostor dobija potpuno novu atmosferu.

Prostor je dodatno naglašen transparentnošću i otvorenošću, uz primjenu velikih staklenih površina, koje omogućavaju direktnu vezu enterijera i eksterijera.

Sistem bravarije se planira kao aluminijski sistem SHICO, vertikalno podizni sistem, tipa



giljotina.

Poseban kvalitet objekta ogleda se u integraciji **smart home sistema**, kojim se upravlja ključnim funkcijama objekta:

- rasvjeta
- sistemom zastora (roletne, zavjese)
- klimatizacijom i ventilacijom
- otvaranje i zatvaranjem staklenih površina
- upravljanjem pokretnim podom bazena.

Cijeli kompleks, projektom se naziva kao **VILA ROSA**.

Vila Rosa predstavlja savremeni koncept stanovanja u kojem se arhitektura, tehnologija i komfor prožimaju u jedinstvenu cjelinu. Integracijom pametnih sistema upravljanja i transformabilnih elemenata, objekat se prilagođava korisniku, nudeći maksimalnu fleksibilnost, luksuz i kvalitet života.

Stambeni objekat je rađen u skladu sa projektnim zadatkom, potpisanim od strane investitora, koji želi sebi da obezbjedi savremeni dom za uživanje, da mu pruža komfor u stanovanju.

Poštujući smjernice i dozvole iz UT-uslova, planirana namjena objekta je- stambeni objekat. Idejnim rješenjem su ispoštovane zadate građevinske i regulacione linije, potrebe za parkiranjem i procenat zelenila, kao i indeksizauzetosti i izgrađenosti.

## **FUNKCIJA**

Funkcionalna organizacija objekta je jasno podijeljena na dnevnu i noćnu zonu, uz naglašenu privatnost i komfor.

Dnevna zona je projektovana kao jedinstven open-space prostor koji objedinjuje dnevni prostor, trpezariju i multifunkcionalni prostor oko bazena.

Centralni element predstavlja bazen sa pokretnim podom, čija transformacija omogućava korišćenje prostora u zavisnosti od trenutne želje stanara, koa zona relaksacije ili dnevni boravak.

U dnevnu zonu smiješten je i barski pult sa pratećom kuhinjom, koja omogućava različite scenarije od korišćenja svakodnevnog do druženja i zabavu.

Noćna zona je organizovana kao intimna i funkcionalna zaokružena cijelina koja obuhvata komfornu spavaću sobu, koja je povezana sa garderoberom, toaletom i tuševima.

**BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA**  
**OBRAČUN POVRŠINA PRIZEMLJA**  
**PREMA STANDARDU MEST EN 15221-6**

No oznaka	Namena prostorija	obim(m)	Neto P zatvorenog prostora (m <sup>2</sup> )	Neto P otvorenog prostora (m <sup>2</sup> )	završna obrada poda	završna obrada zidova	završna obrada plafona
01	Dnevna zona	44,83	105,95	-	keramika	akrilna boja	akrilna boja
02	Kuhinja sa trpezarijom	13,90	9,90	-	keramika	akrilna boja	akrilna boja
03	Predsooblje	11,34	6,71	-	keramika	keramika	akrilna boja
04	Toalet	6,64	2,72	-	keramika	keramika	akrilna boja
05	Vešeraj	9,24	5,13	-	keramika	keramika	akrilna boja
06	Tuševi	6,24	2,07	-	keramika	keramika	akrilna boja
07	Spavaća soba sa garderobom	21,84	13,82	-	keramika	akrilna boja	akrilna boja
<b>UKUPNA NETO :</b>			<b>146,30</b>	<b>-</b>			
			<b>146,30</b>				

**UKUPNA POVRŠINA PRIZEMLJA :**

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:</b>	<b>146,30</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:</b>	<b>169,32</b>
<b>UKUPNA ZAPREMINA PRIZEMLJA:</b>	<b>524,89</b>

**UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA :**

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:</b>	<b>146,30</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:</b>	<b>169,32</b>
<b>UKUPNA ZAPREMINA OBJEKTA:</b>	<b>524,89</b>

## URBANISTIČKI PARAMETRI:

URBANISTIČKI PARAMETRI :				
Kp I 330/2 i I 330/9	P = 4493 m <sup>2</sup>			
KO Mokra Njiva, u zahvatu izmena i dopuna PUP GUR Opština Nikšić	URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI		
		POSTOJEĆI OBJEKAT	PLANIRANI OBJEKAT	POSTOJEĆI + PLANIRANI
INDEX ZAUZETOSTI	0,3 / 1347,90 m <sup>2</sup>	0,056 / 256 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	0,094 / 425,32 m <sup>2</sup>
INDEX IZGRADENOSTI	0,8 / 3594,40 m <sup>2</sup>	0,114 / 516 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	0,152 / 685,32 m <sup>2</sup>
MAKSIMALNA SPRATNOST	TRI NADZEMNE ETAŽE	P+Pk	P	P+Pk i P
ZELENILO	min 30% -40%	74% / 3330m <sup>2</sup>		

## MATERIJALIZACIJA

Projektovana rješenja i izbor materijala za predmetni objekat, data su materijalima koji odgovaraju namjeni, važećim propisima, standardima, klimatskim uslovima, zahtjevima investitora i neposrednom okruženju.

Na objektu se planiraju visokokvalitetni materijali.

Na predmetnim objektima dominiraju prirodni materijali, lokalni kamen.

## KONSTRUKCIJA

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao armirano betonski sistem.

Sva opterećenja objekta prenose se na tlo preko armirano betonskih temelja i temeljnih greda. Krov objekta je riješen kao kosi, sa svim neophodnim slojevima. Krovni pokrivač je kontinental crijep u mediteranskoj boji.

## ZIDOVI

Fasadni zidovi su planirani od giter bloka d=20cm. Unutrašnji zidovi takođe planirani od giter bloka d=20cm.

## IZOLACIONI RADOVI

### Hidroizolacija

Predviđena je izrada i postavljanje hidroizolacije na delovima objekta na kojima je to potrebno, a sve prema projektu. Hidroizolacija je predviđena u svim podovima prizemlja, kosom krovu, u mokrom čvoru objekta. Hidroizolacija u podu prizemlja je zaštita od kapilarne vlage.

Hidroizolaciju izvesti po sledećem opisu: premaz bitulitom, premaz vrućim bitumenom i kondor 4. U unutrašnjosti kosog krova predvidjeti lijepljivu traku kao parnu branu, kao i paropropusnu-vodonepropusnu foliju što će činiti hidroizolaciju kosog krova. Hidroizolaciju u mokrim čvorovima podviti uza zid u visini od 10cm. od poda, na mjestu gdje je tuš kabina visina 2m. Posebnu pažnju obratiti kod obrade slivnika, WC šolja i pragova sanitarnih prostorija. Hidroizolacija u mokrim čvorovima, balkonima od: bitulita, bitumena, kondor 4.

### Termoizolacija

Potrebno je riješiti kompletnu termoizolaciju objekta i prilagoditi ga visokim standardima.



Termoizolacija predviđena je kao zaštita kako od gubitka toplote tako i od prekomernog zagrijavanja što je uslovljeno i klimatskom zonom kao važan uslov za obezbeđenje odgovarajućih uslova za život.

Predviđena je termoizolacija u kosom krovu objekta  $d=10\text{cm}$ .

## **SPOLJNA OBRADA FASADA**

Dominantan materijal na fasadi jeste prirodni autohtoni kamen. Na zadnjoj fasadi je planirana neventilisana demit fasada.

## **SPOLJAŠNJA STOLARIJA I BRAVARIJA**

Spoljašnja stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od aluminijskih šestokomornih profila zastakljenih termo izolirajućim staklenim panelom 6+12+4 mm.

Svi profili od kojih će biti izrađene fasadne pozicije su sa prekinutim termičkim mostom.

Boja bravarije je u antracit sivoj boji RAL 7016.

Na frontu objekta planiraju se i roletne u boji bravarije.

## **UNUTRAŠNJA OBRADA**

### **PODOVI**

Podovi u samom objektu se predviđaju kao sistem višeslojnih, plivajućih podova sa potrebnim slojevima hidroizolacije, cementnog estriha, keramičkih pločica i parketa kao završne obrade.

Keramika je protivklizna, postavljena na lijepku, boje po izboru Investitora.

Podovi u otvorenim djelovima objekta (terasa i trijem) planiraju se od prirodnog kamena, postavljenog u cementnom malteru.

### **ZIDOVI**

Najveći dio zidova malterisan je produžnim malterom. Nakon maltera zidovi su gletovani i bojeni posnom bojom izuzev zidova u sanitarnim prostorijama koji se obrađuju keramikom.

Posebno istaknuti zidovi na objektu se rade kao dupli kameni zid.

### **PLAFONI**

U svim prostorijama plafoni su gletovani i bojeni posnom bojom.

### **INSTALACIJE**

U okviru Glavnog projekta biće dati svi potrebni instalacioni sistemi i oprema za pravilno i neometano korišćenje objekta u skladu sa zahtjevima i uslovima nadležnih organa. Instalacioni sistemi objekta povezani su na eksternu infrastrukturnu mrežu u skladu sa zahtjevima i uslovima nadležnih organa.

Cijeli sistem instalacija biće prilagodjen u skladu sa zahtjevima naručioca u kreiranju "smart home" objekta.



## UREĐENJE TERENA

Na neizgrađenom dijelu parcele uglavnom je predviđen ozelenjeni prostor, kao i popločane površine na kojima su interne komunikacije i trotoari. Ukupno je 74% parcele pokriveno parkovskim zelenilom i zasadima, karakterističnim za Opštinu Nikšić.

Popločane površine, kao završni sloj je planiran prirodni nikšićki kamen, postavljen u cementnom malteru.

Potrebe za parkiranjem rješeno je na spoljnom uređenju, na samom ulasku u katastarske parcele. Planiraju se dva parking mjesta.



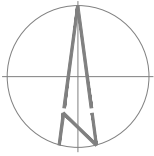
Nikšić, april 2026. godine

*[Handwritten signature]*



## **E/ GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

- GEODETSKA PODLOGA
- SITUACIONI PLAN – GRAĐEVINSKE LINIJE
- SITUACIONI PLAN – ŠIRA SITUACIJA
- SITUACIONI PLAN – SA OSNOVOM KROVA
- NIVELACIONI PLAN – UŽA SITUACIJA
- OSNOVA TEMELJA
- OSNOVA PRIZEMLJA – PRIKAZ BEZ BAZENA
- OSNOVA PRIZEMLJA – PRIKAZ SA BAZENOM
- OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
- OSNOVA KROVA
- PRESJECI
- FASADNI IZGLEDI
- 3D PRIKAZI

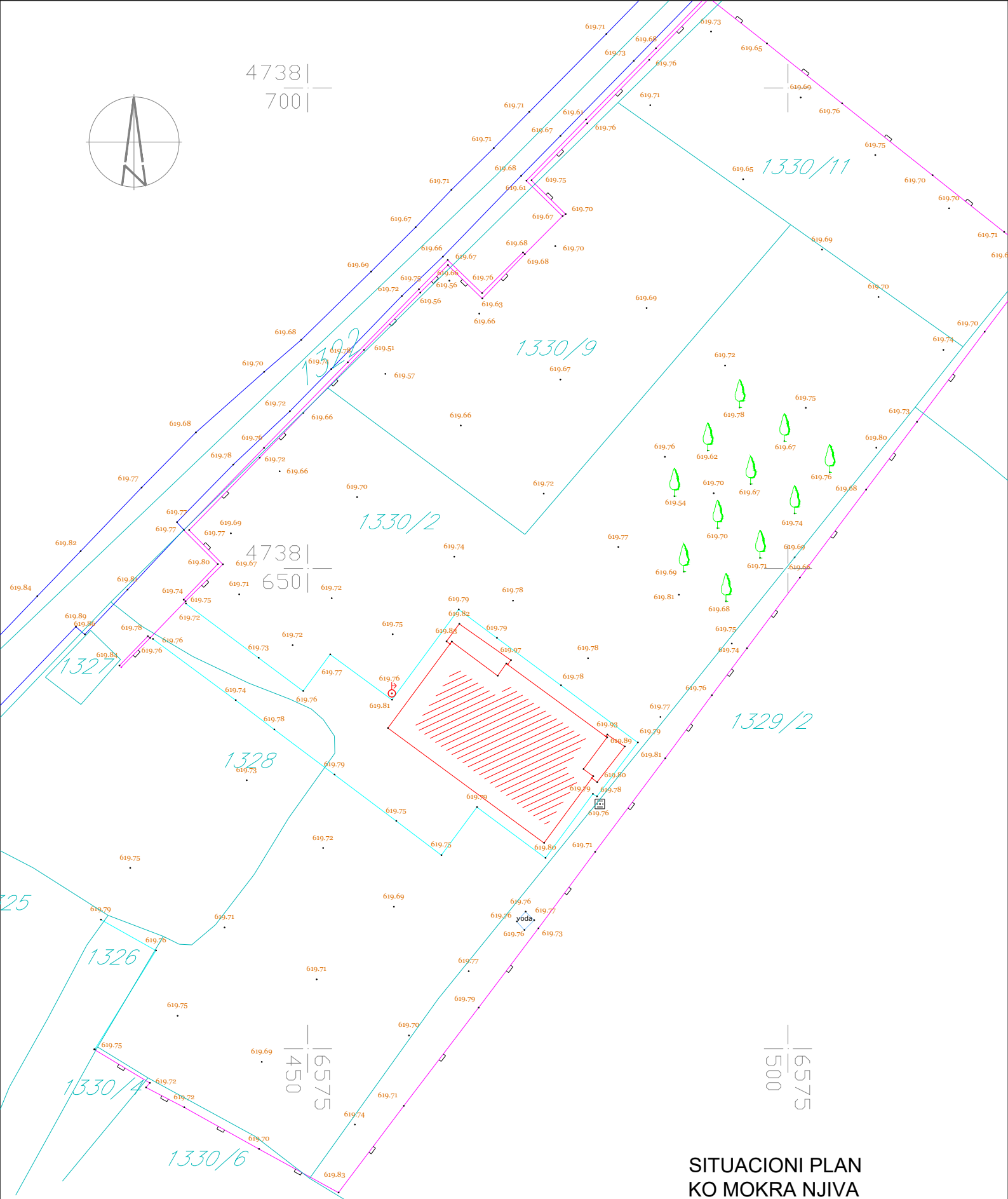


4738 |  
700 |

619.69 |  
619.76 |

4738 |  
650 |

619.75 |  
1575 |  
1500 |



**LEGENDA:**

- granica kat. parcele
- asfalt
- beton
- objekat
- ograda

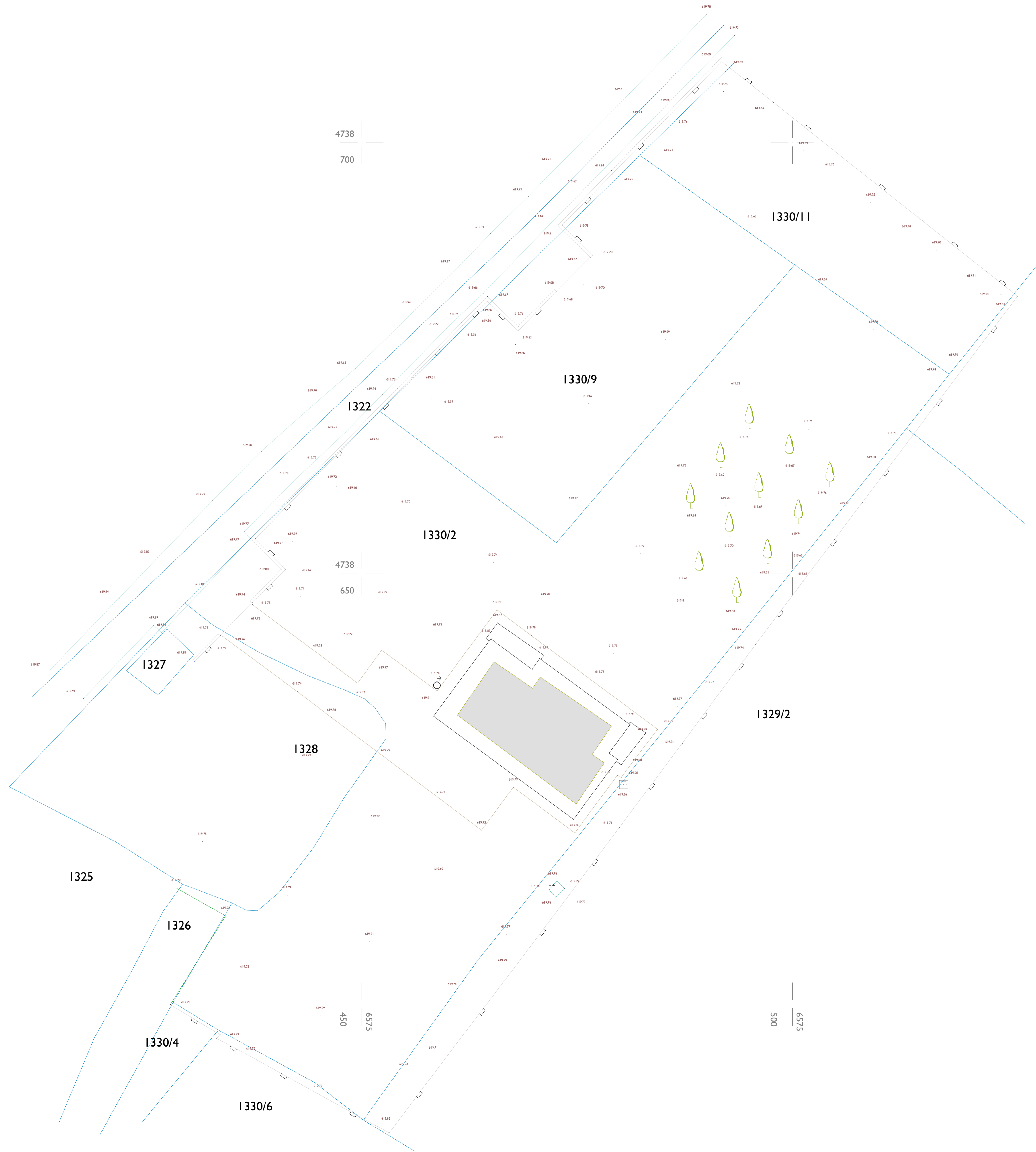
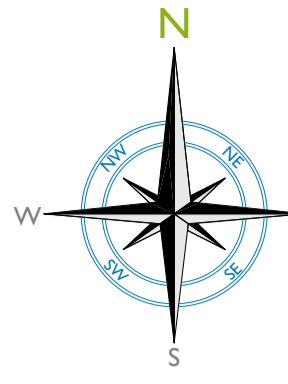


**SITUACIONI PLAN  
KO MOKRA NJIVA  
R = 1 : 500**

Februar 2026. godine  
"NovaMax" d.o.o. Nikšić


*Bojan Kandić*

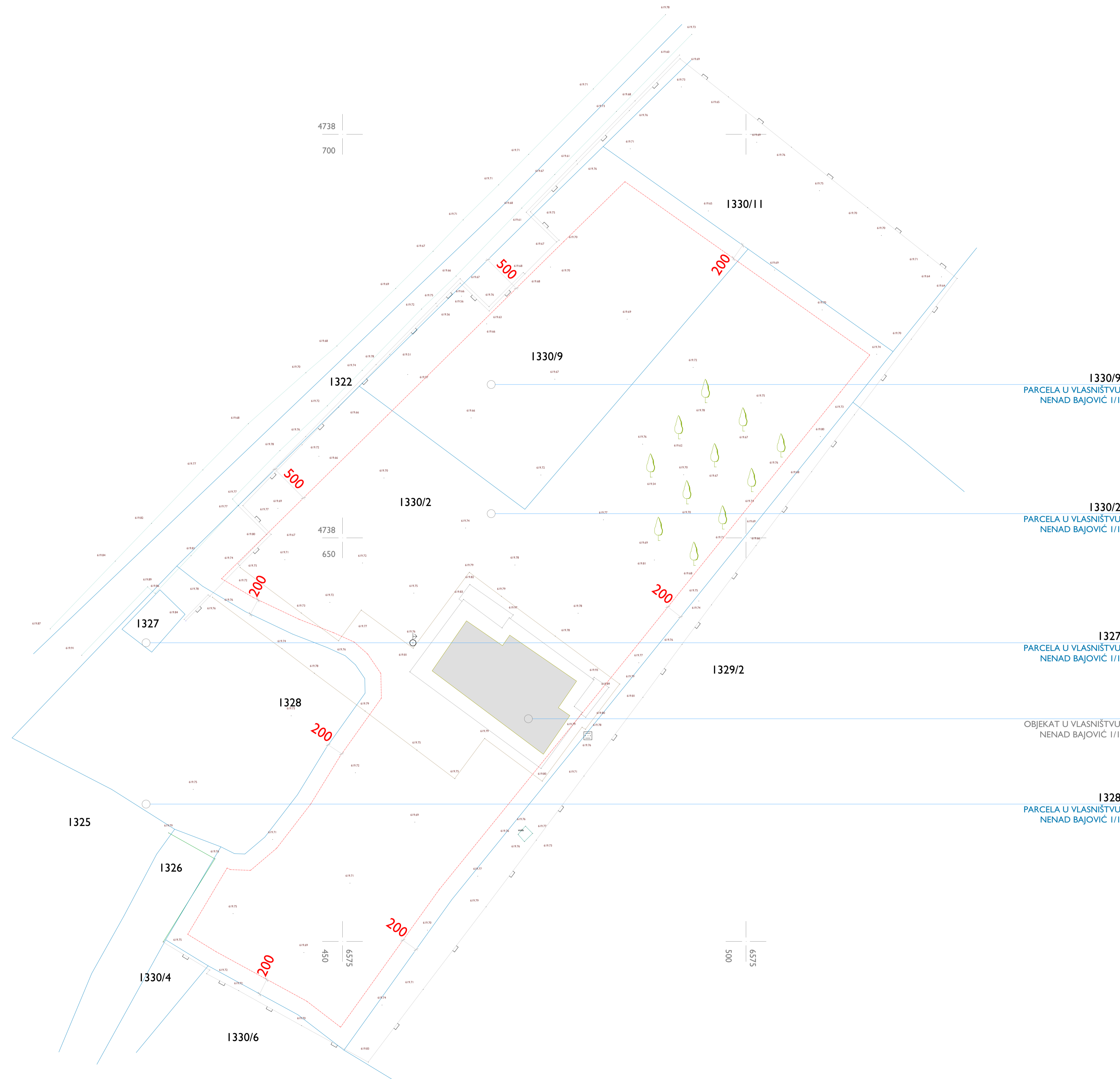
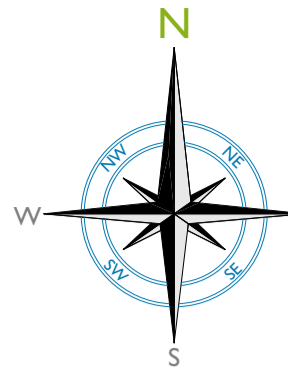
Bojan Kandić, spec.sci.geod.



**LEGENDA**

Granice parcele	
Oznaka k. parcele	1330/2

<b>PROJEKTANT:</b> studio struktura  <small>studio struktura nikic studios@struktura@gmail.com pib: 03314893 pib: 40/31-03028-9 t: 555-90355328-54 Adria Park</small>		<b>INVESTITOR:</b> NENAD BAJOVIĆ	
<b>Objekat:</b> STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA		<b>Lokacija:</b> K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva zahvat izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generálna urbanistička razrada Opštine Nikić	
<b>Autor projekta:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Vodeći projektant:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Odgovorni projektant:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Saradnik:</b>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
		<b>Dia. tehničke dokumentacije:</b> faza - ARHITEKTURA	
		<b>RAZMJERA:</b> R= 1:50	
		<b>Prilog:</b> GEODETSKA PODLOGA	
		Br. priloga: 1 Br. strane:	
<b>Datum izrade i M.P.</b> april 2026. god.		<b>Datum revizije i M.P.</b>	



**LEGENDA**

Granice parcele	
Građevinska linija	
Oznaka k. parcele	1330/2

1330/9  
PARCELA U VLASNIŠTVU  
NENAD BAJOVIĆ I/I

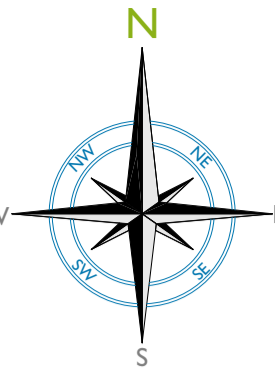
1330/2  
PARCELA U VLASNIŠTVU  
NENAD BAJOVIĆ I/I


1327  
PARCELA U VLASNIŠTVU  
NENAD BAJOVIĆ I/I

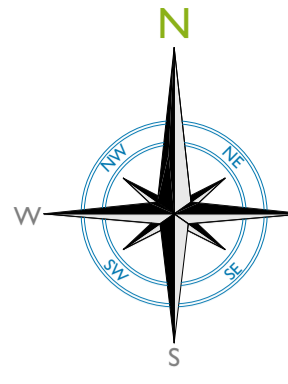
OBJEKAT U VLASNIŠTVU  
NENAD BAJOVIĆ I/I

1328  
PARCELA U VLASNIŠTVU  
NENAD BAJOVIĆ I/I

PROJEKTANT:	studio struktura nikić arhitektura & design studio struktura nikić studiostruktura@gmail.com pin: 031 4898 pin: 40 91 03628-9 tel: 555 90355328-54 Adria Park		INVESTITOR:	NENAD BAJOVIĆ
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA		Lokacija:	K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva/zahvat izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić
Autor projekta:	Maja Korać, spec. sci. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Maja Korać, spec. sci. arh.		Dia tehničke dokumentacije:	RAZMJERA: R= 1:50
Odgovorni projektant:	Maja Korać, spec. sci. arh.	Prilog:	SITUACIONI PLAN građevinske linije	Bc. priloga: 2 Bc. strane:
Saradnik:		Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.	
april 2026. god.				



<b>PROJEKTANT:</b> studio struktura  <small>studio struktura nikšić studiostruktura@gmail.com pib: 03314893 pib: 40/51-03628-9 t: 555 90355328-54 Adria Park</small>		<b>INVESTITOR:</b> <b>NENAD BAJOVIĆ</b>	
<b>Objekat:</b> STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA		<b>Lokacija:</b> K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva zahvat izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić	
<b>Autor projekta:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Vodeći projektant:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Odgovorni projektant:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Saradnik:</b>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Datum izrade i M.P.:</b>  april 2026. god.		<b>Dia tehničke dokumentacije:</b> faza - ARHITEKTURA	<b>RAZMJERA:</b> R= 1:50
		<b>Prilog:</b> SITUACIONI PLAN šira situacija	<b>Br. priloga:</b> 3 <b>Br. strana:</b>
		<b>Datum revizije i M.P.:</b>	



4738  
700

500  
6575

SPRATNOST OBJEKTA  
**P**

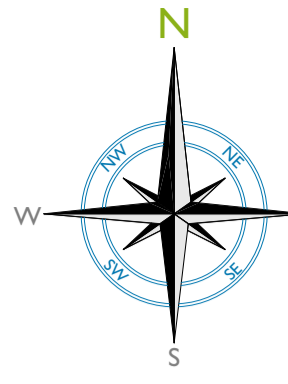
**LEGENDA**

Granice parcele	
Građevinska linija	
Oznaka k. parcele	<b>1330/2</b>
	KOLSKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT
	Planirani objekat
	Planirane zelene površine
	POPLOČANE POVRŠINE

**URBANISTIČKI PARAMETRI :**

Kp 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva, u zahvatu izmena i dopuna PUP GUR Opština Nikšić	URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI		
		POSTOJEĆI OBJEKAT	PLANIRANI OBJEKAT	POSTOJEĆI + PLANIRANI
INDEX ZAUZETOSTI	0,3 / 1347,90 m <sup>2</sup>	0,056 / 256 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	<b>0,094 / 425,32 m<sup>2</sup></b>
INDEX IZGRADENOSTI	0,8 / 3594,40 m <sup>2</sup>	0,114 / 516 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	<b>0,152 / 685,32 m<sup>2</sup></b>
MAKSIMALNA SPRATNOST	TRI NADZEMNE ETAŽE	P+Pk	P	<b>P+Pk i P</b>
ZELENILO	min 30% -40%	<b>74% / 3330m<sup>2</sup></b>		

PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; design</i>	INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>	Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodjeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
	Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b>
	RAZMJERA: <b>R=1:50</b>
	Prilog: <b>SITUACIONI PLAN sa osnovom krova</b>
Datum izrade i M.P.  april 2026. god.	Bc. priloga: <b>4</b> Bc. strane:
	Datum revizije i M.P.



**LEGENDA**

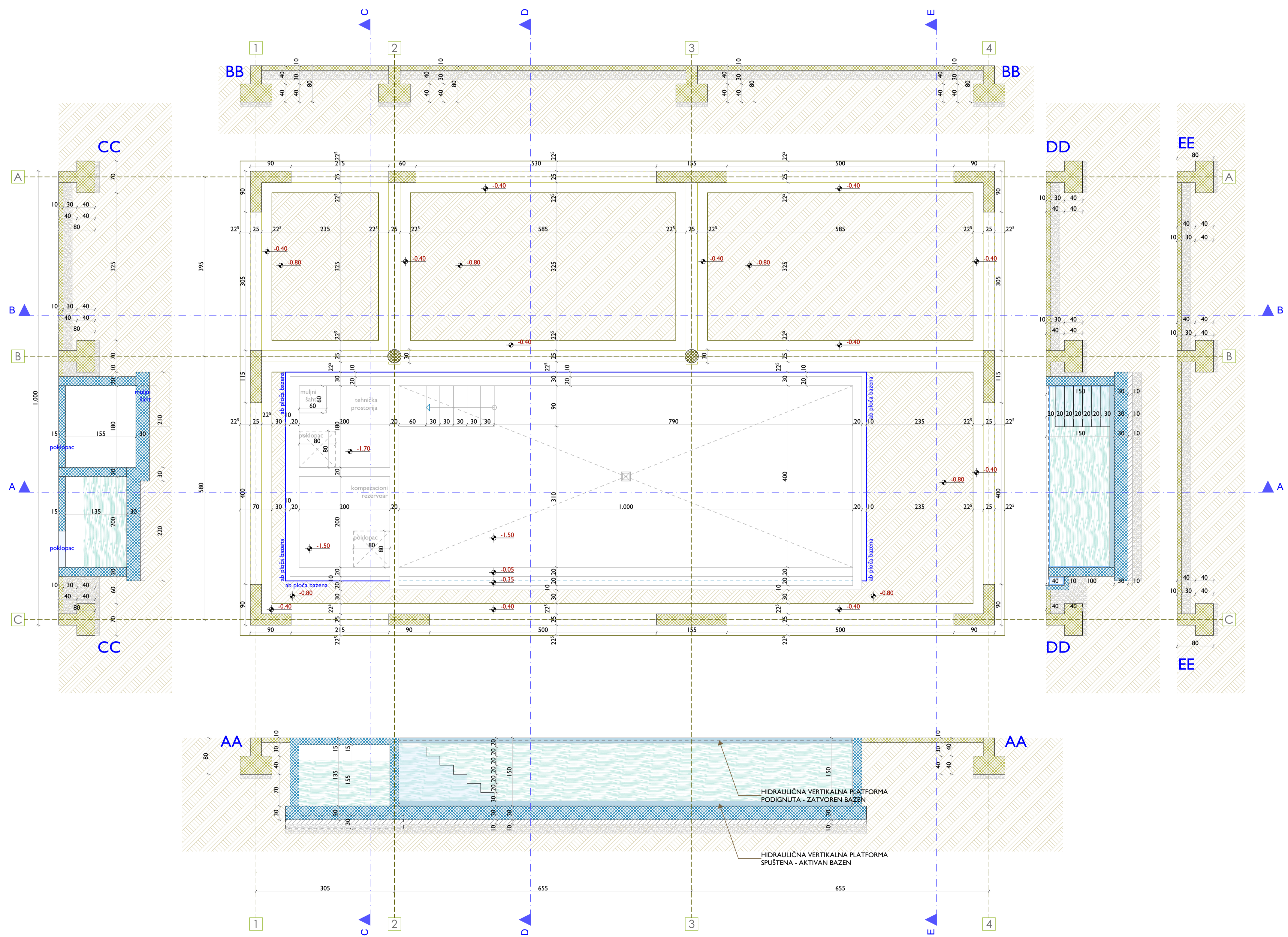
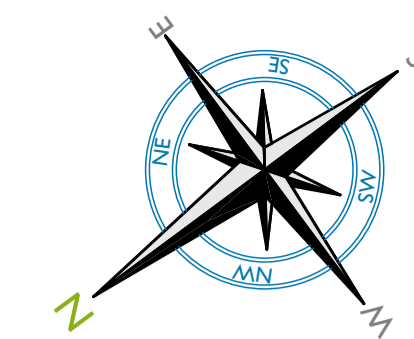
Granice parcele	
Građevinska linija	
Oznaka k. parcele	<b>1330/2</b>
	KOLSKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT
	Planirani objekat
	Planirane zelene površine
	POPLOČANE POVRŠINE

**URBANISTIČKI PARAMETRI :**

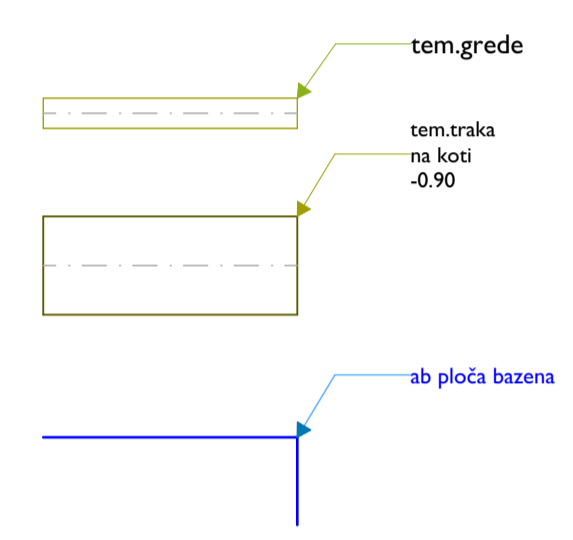
<b>Kp 1330/2 i 1330/9</b> KO Mokra Njiva, u zahvatu izmena i dopuna PUP GUR Opština Nikšić	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	<b>P = 4493 m<sup>2</sup></b>		
		<b>OSTVARENI PARAMETRI</b>		
		POSTOJEĆI OBJEKAT	PLANIRANI OBJEKAT	POSTOJEĆI + PLANIRANI
INDEX ZAUZETOSTI	0,3 / 1347,90 m <sup>2</sup>	0,056 / 256 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	<b>0,094 / 425,32 m<sup>2</sup></b>
INDEX IZGRADENOSTI	0,8 / 3594,40 m <sup>2</sup>	0,114 / 516 m <sup>2</sup>	0,037 / 169,32 m <sup>2</sup>	<b>0,152 / 685,32 m<sup>2</sup></b>
MAKSIMALNA SPRATNOST	TRI NADZEMNE ETAŽE	P+Pk	P	<b>P+Pk i P</b>
ZELENILO	min 30% -40%	<b>74% / 3330m<sup>2</sup></b>		

SPRATNOST OBJEKTA  
**P**

PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; design</i>	INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>	Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodjeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Datum izrade i M.P.  april 2026. god.	Datum revizije i M.P.
	RAZMJERA: <b>R=1:50</b>
	Prilog: <b>NIVELACIONI PLAN</b> sa osnovom prizemlja Br. priloga: <b>5</b> Br. strana:



Legenda/materijalizacija



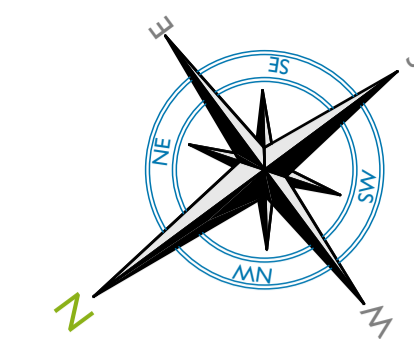
	ARMIRANI BETON   VDP BETON		ZEMLJA
	KAMEN fasada   DEMIT fasada		POD NA TLU
	KAMEN POPLOČANJE		OZNAKA ZIDA
	TERMOIZOLACIJA		OZNAKA SPOJŠNJE BRAVARJE
	ZELENILO		OZNAKA OLUČNE VERTIKALE
	CREP		

\*\*\*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta  
 \*\*Visina otvora je gotovog poda  
 \*\*\*Visina parapeta otvora je od gotovog poda

RELATIVNA KOTA: +0.00 +620.00  
 KOTA GOTOVOG PODA: +0.10 PNT  
 APSOLUTNA KOTA: OZNAKA PODA



PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; design</i>	INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>				
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>	Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić				
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>				
Datum izrade i M.P.  april 2026. god.	Datum revizije i M.P.				
<table border="1"> <tr> <td>Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b></td> <td>RAZMJERA: <b>R=1:50</b></td> </tr> <tr> <td>Prilog: <b>Osnova TEMELJA</b></td> <td>Bc. priloga: <b>6</b> Bc. strane:</td> </tr> </table>		Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b>	RAZMJERA: <b>R=1:50</b>	Prilog: <b>Osnova TEMELJA</b>	Bc. priloga: <b>6</b> Bc. strane:
Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b>	RAZMJERA: <b>R=1:50</b>				
Prilog: <b>Osnova TEMELJA</b>	Bc. priloga: <b>6</b> Bc. strane:				

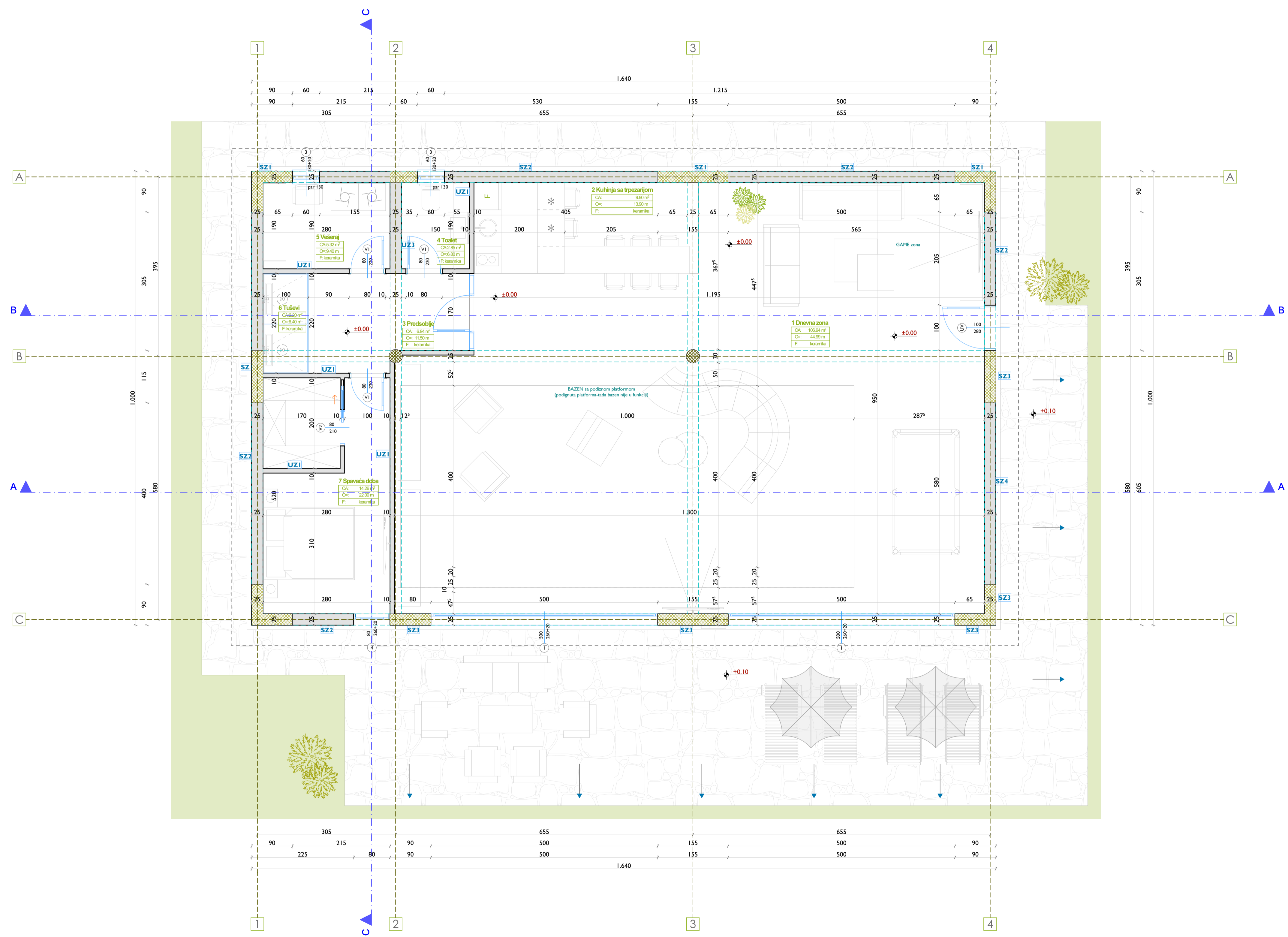


**BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA**  
**OBRAČUN POVRŠINA PRIZEMLJA**  
**PREMA STANDARDU MEST EN 15221-6**

No. oznaka	Namena prostorija	obim(m)	Neto P zatvorenog prostora (m <sup>2</sup> )	Neto P otvorenog prostora (m <sup>2</sup> )	završna obrada poda	završna obrada zidova	završna obrada plafona
01	Dnevna zona	44,83	105,95	-	keramika	akrilna boja	akrilna boja
02	Kuhinja sa trpezarijom	13,90	9,90	-	keramika	akrilna boja	akrilna boja
03	Predobioje	11,34	6,71	-	keramika	keramika	akrilna boja
04	Toalet	6,64	2,72	-	keramika	keramika	akrilna boja
05	Vešeraj	9,24	5,13	-	keramika	keramika	akrilna boja
06	Tuševni	6,24	2,07	-	keramika	keramika	akrilna boja
07	Spavaća soba sa garderobom	21,84	13,82	-	keramika	akrilna boja	akrilna boja
<b>UKUPNA NETO :</b>			<b>146,30</b>	<b>146,30</b>			

**UKUPNA POVRŠINA PRIZEMLJA :**

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:</b>	<b>146,30</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:</b>	<b>149,32</b>
<b>UKUPNA ZAPREMINA PRIZEMLJA:</b>	<b>524,89</b>



	ARMIRANI BETON   VDP BETON		ZEMLJA
	KAMEN fasada   DEMIT fasada		POD NA TLU
	KAMEN POPLOČANJE		OZNAKA ZIDA
	TERMOIZOLACIJA		OZNAKA SPOJAJŠNJE BRAVARJE
	ZELENILO		OZNAKA OLUČNJE VERTIKALE
	CREP		

\*\*\*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta  
 \*\*Visina otvora je gotovog poda  
 \*\*\*Visina parapeta otvora je od gotovog poda

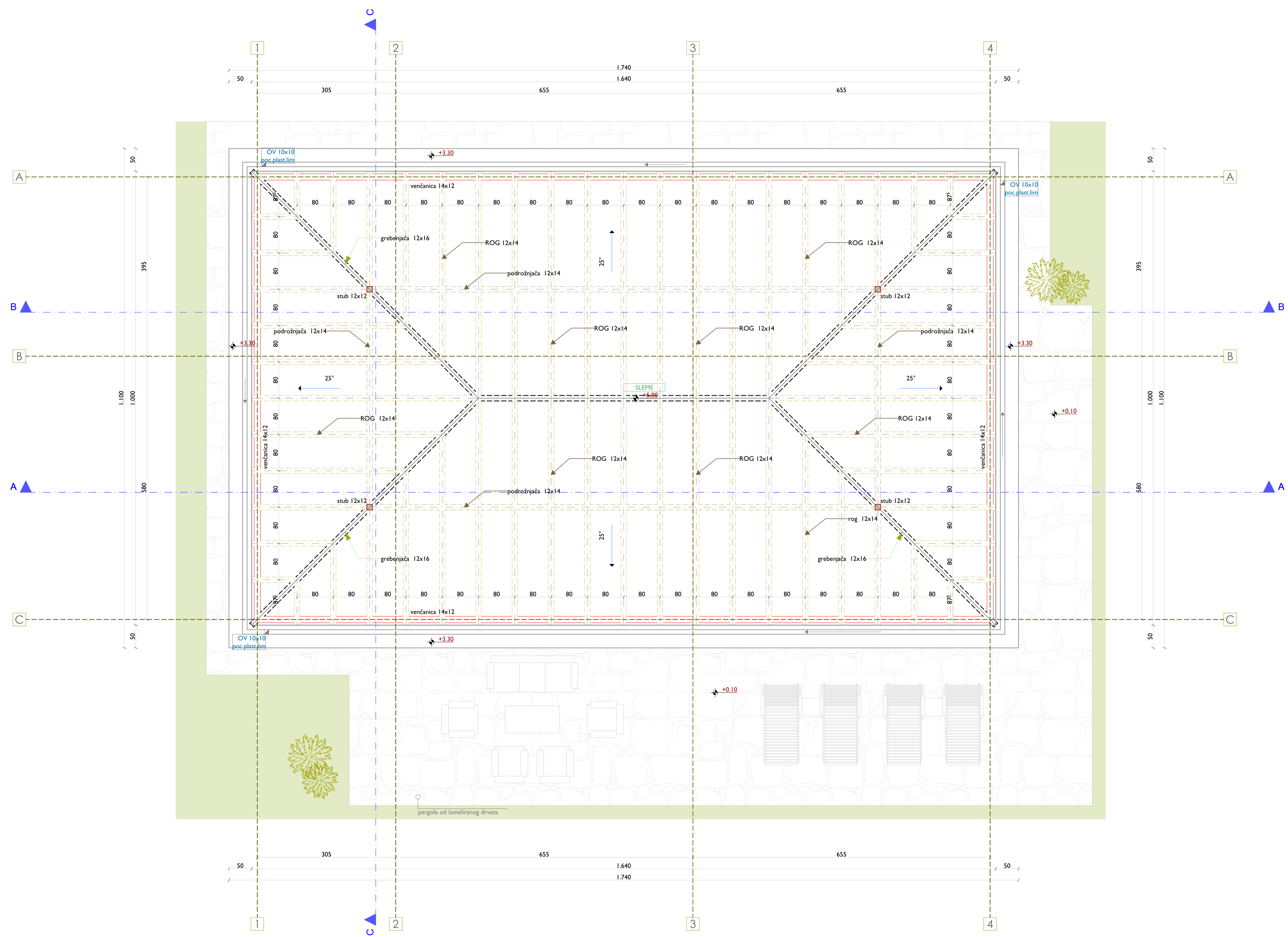
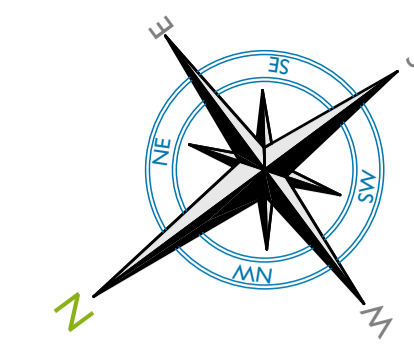
RELATIVNA KOTA: ±0.00 +620.00  
 KOTA GOTOVOG PODA: ±0.10 PNT OZNAKA PODA

APSOLUTNA KOTA: +620.00  
 OZNAKA PODA



PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>	INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>	Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njivica zahvatni izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generaalna urbanistička razrada Opštine Nikšić
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b>	RAZMJERA: <b>R=1:50</b>
Prilog: <b>*prikaz bez bazena</b>	Br. priloga: <b>7</b> Br. strane:
Datum izrade i M.P.  <i>april 2026. god.</i>	Datum revizije i M.P.





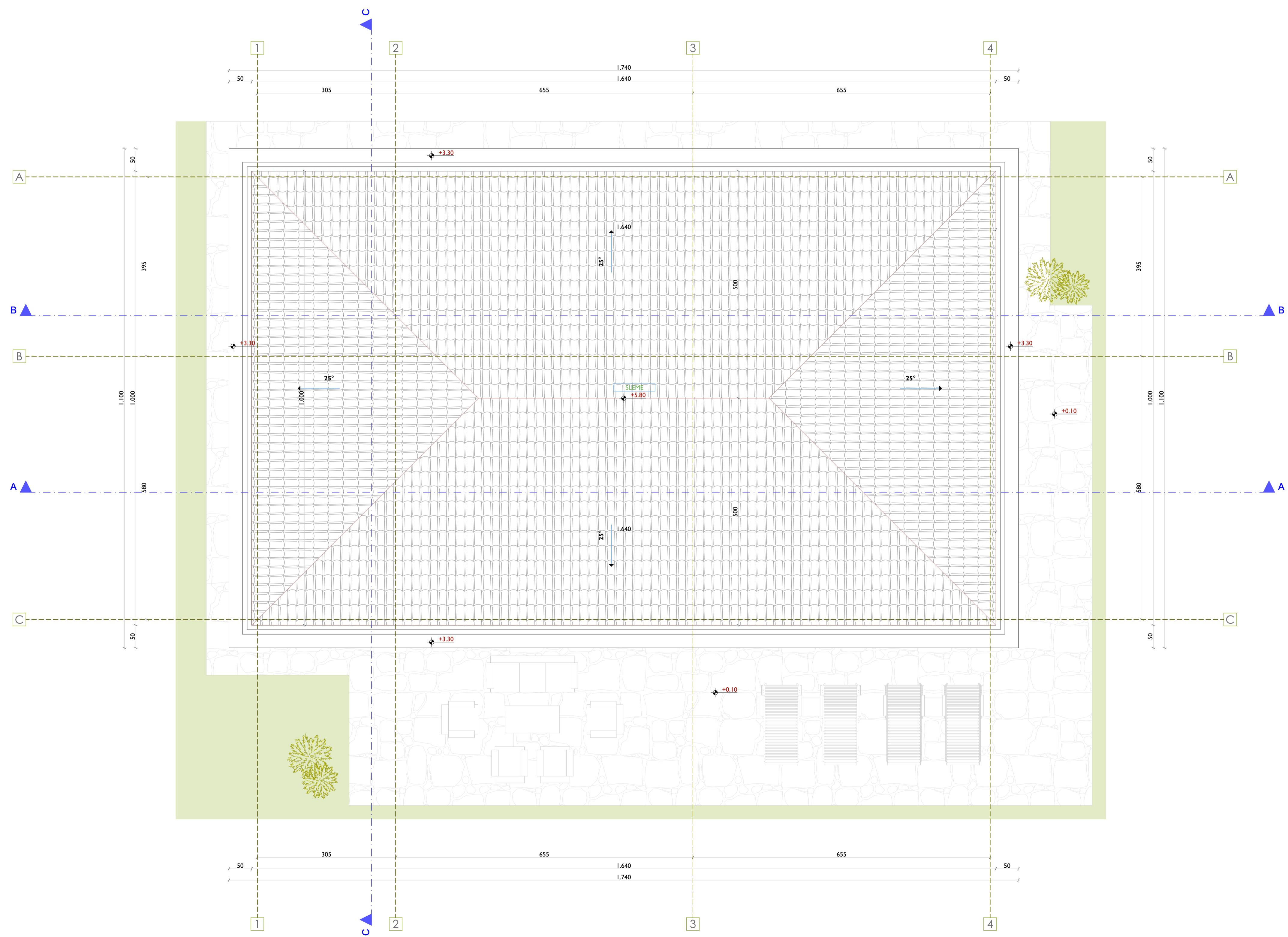
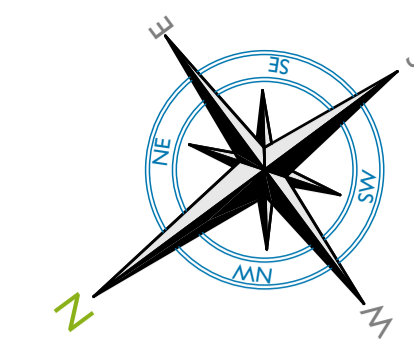
	ARMIRANI BETON   VDP BETON		ZEMLJA
	KAMEN fasada   DEMIT fasada		POD NA TLU
	KAMEN POPLOČANJE		OZNAKA ZIDA
	TERMOIZOLACIJA		OZNAKA SPOJAJŠNJE BRAVARJE
	ZELENILO		OZNAKA OLUČNE VERTIKALE
	CREP		

\*\*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta  
\*\*Visina otvora je gotovog poda  
\*\*Visina parapeta otvora je od gotovog poda

RELATIVNA KOTA: +0.00 +620.00  
KOTA GOTOVOG PODA: +0.10 PNT APSOLUTNA KOTA: OZNAKA PODA



PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>		INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>	
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>		Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva zahvat izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić	
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Datum izrade i M.P.  april 2026. god.		Dia. tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b> Prilog: <b>Osnova Krovna konstrukcija</b> Br. priloga: <b>8</b> Br. strane:	
		RAZMJERA: <b>R=1:50</b>	
		Datum revizije i M.P.	



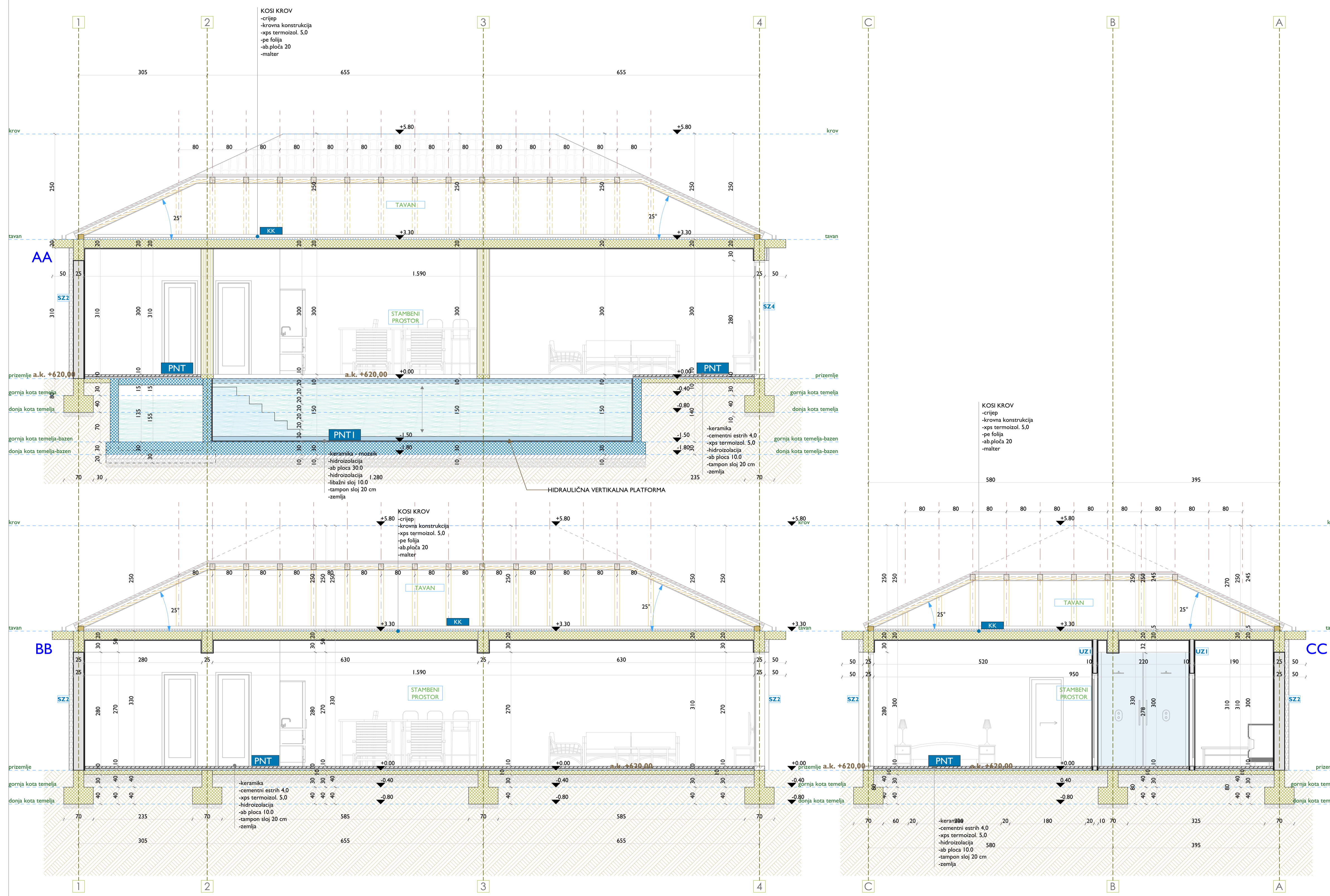
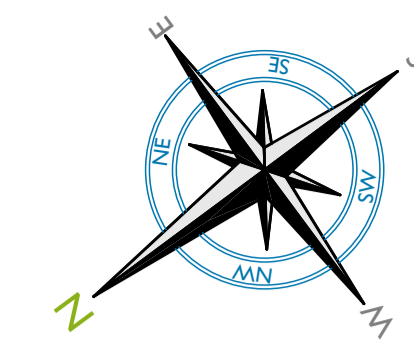
	ARMIRANI BETON   VDP BETON		ZEMLJA
	KAMEN fasada   DEMIT fasada		POD NA TLU
	KAMEN POPOLOČANJE		OZNAKA ZIDA
	TERMOIZOLACIJA		OZNAKA SPOJAJŠNJE BRAVARIJE
	ZELENILO		OZNAKA OLUČNE VERTIKALE
	CREP		

\*\*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta  
\*\*Visina otvora je gotovog poda  
\*\*Visina parapeta otvora je od gotovog poda

RELATIVNA KOTA: +0.00 +620.00  
KOTA GOTOVOG PODA: +0.10 PNT  
APSOLUTNA KOTA: OZNAKA PODA



PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>	INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>		
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>	Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njivau zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić		
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>		
	Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b>	RAZMJERA: <b>R=1:50</b>	
	Prilog: <b>Osnova Krova</b>	Br. priloga: <b>9</b>	Br. strane:
Datum izrade i M.P.  april 2026. god.	Datum revizije i M.P.		



**LEGENDA | spoljni zidovi**

oznaka zida	slojevi
SZ1	malter 2cm   AB zid 25cm   termoizolacija 10cm   bavit
SZ2	malter 2cm   opekarski blok 25cm   termoizolacija 10cm   bavit
SZ3	malter 2cm   AB zid 25cm   hidroizolacija   termoizolacija 5cm   kamen
SZ4	malter 2cm   opekarski blok 25cm   hidroizolacija   termoizolacija 5cm   kamen

**LEGENDA | unutrašnji zidovi**

oznaka zida	slojevi
UZ1	malter 2cm   opkatski blok 10cm   malter 2cm
UZ2	malter 2cm   AB zid 20cm   termoizolacija 5cm
UZ3	malter 2cm   opkarski blok 25cm   malter 2cm

**LEGENDA | međuspratne konstrukcije sa obradom podova**

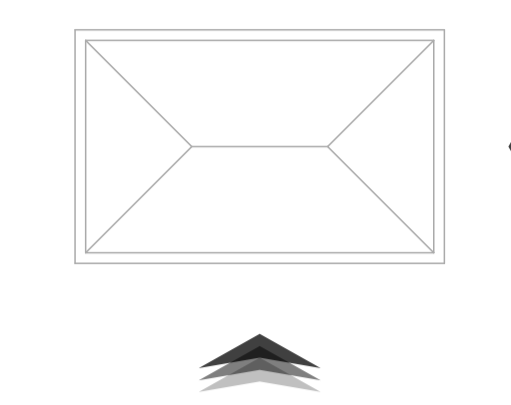
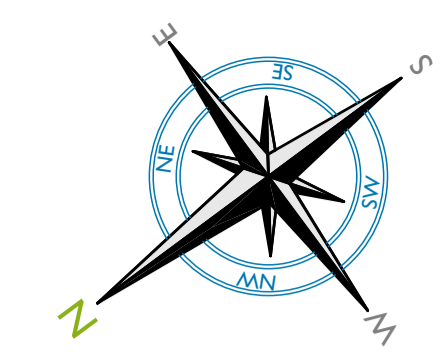
tehn. prikaz	oznaka zida	slojevi	tehn. prikaz	oznaka zida	slojevi
	PNT1	-keramika -cem.estrih 4,0cm -pe folija -hidroizolacija -ab ploča 10,0 -tampon sloj 20 cm -zemlja		KK	- crep kontinental - letve 3/5 - letve 5/1 - hidroizolacija- krovna folija - podlažanje OSB ploče 18mm - xps termoizolacija 5cm - rog 10/14
	PNT2	-keramika - mozaik -hidroizolacija -ab ploča 30,0 -hidroizolacija -bazični sloj 10,0 -tampon sloj 20 cm -zemlja			
	PNT3	-keramika -cem.estrih 4,0cm -pe folija -hidroizolacija -ab ploča 10,0 -tampon sloj 20 cm -zemlja			

	ARMIRANI BETON   VDP BETON		ZEMLJA
	KAMEN fasada   DEMIT fasada	PNT	POD NA TLU
	KAMEN POPLAČANJE	SZ1	OZNAKA ZIDA
	TERMOIZOLACIJA	I	OZNAKA SPOJŠNJE BRAVARJE
	ZELENILO	OV	OZNAKA OLUČNE VERTIKALE
	CREP		

\*\*\*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta  
 \*\*Visina otvora je gotovog poda  
 \*\*\*Visina parapeta otvora je od gotovog poda

RELATIVNA KOTA  
 KOTA GOTOVOG PODA: +0.00  
 APSOLUTNA KOTA  
 OZNAKA PODA: +0.10

PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>	INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>	Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njivau zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generálna urbanistička razrada Opštine Nikšić
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Datum izrade i M.P.  april 2026. god.	Datum revizije i M.P.  faza - ARHITEKTURA Prilog: <b>Preseci A-A, B-B, C-C</b> RAZMJERA: <b>R=1:50</b> Br. priloga: <b>10</b> Br. strane:

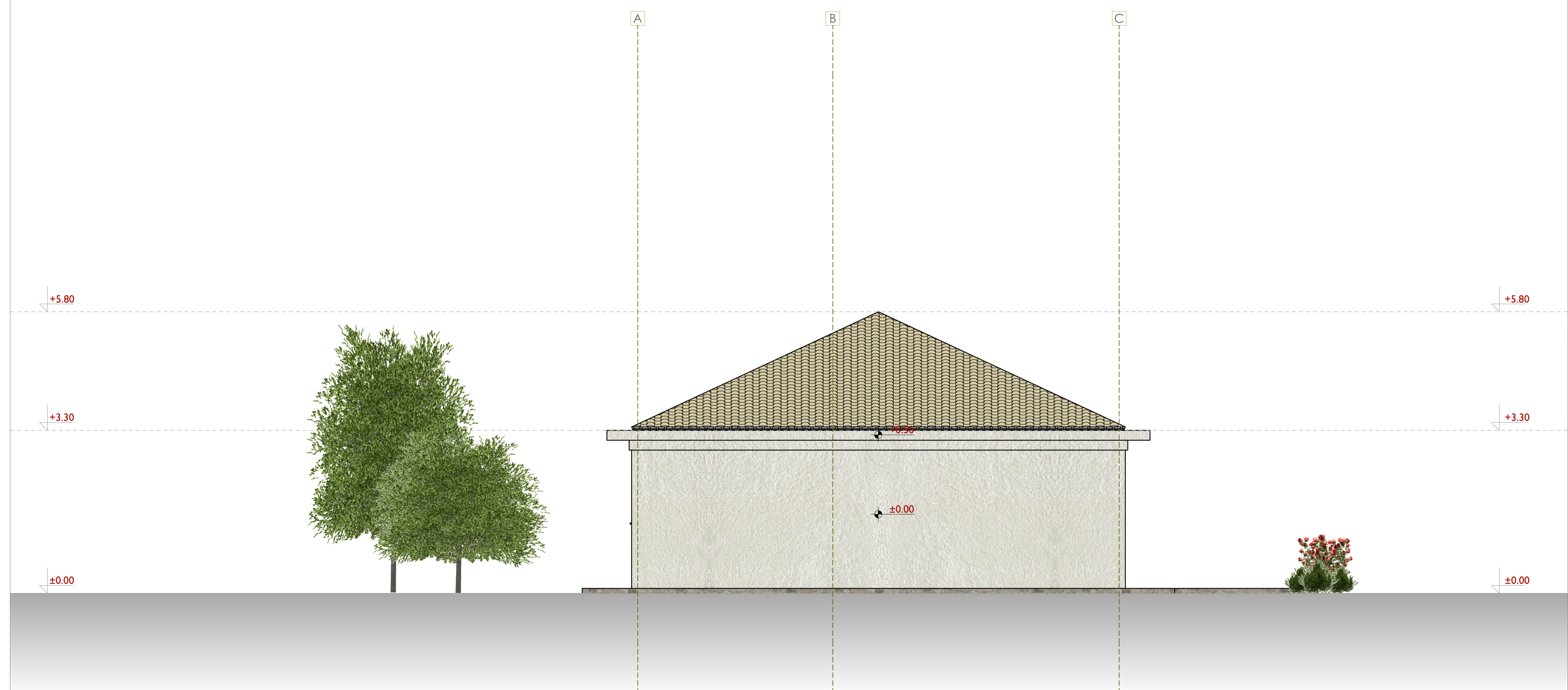
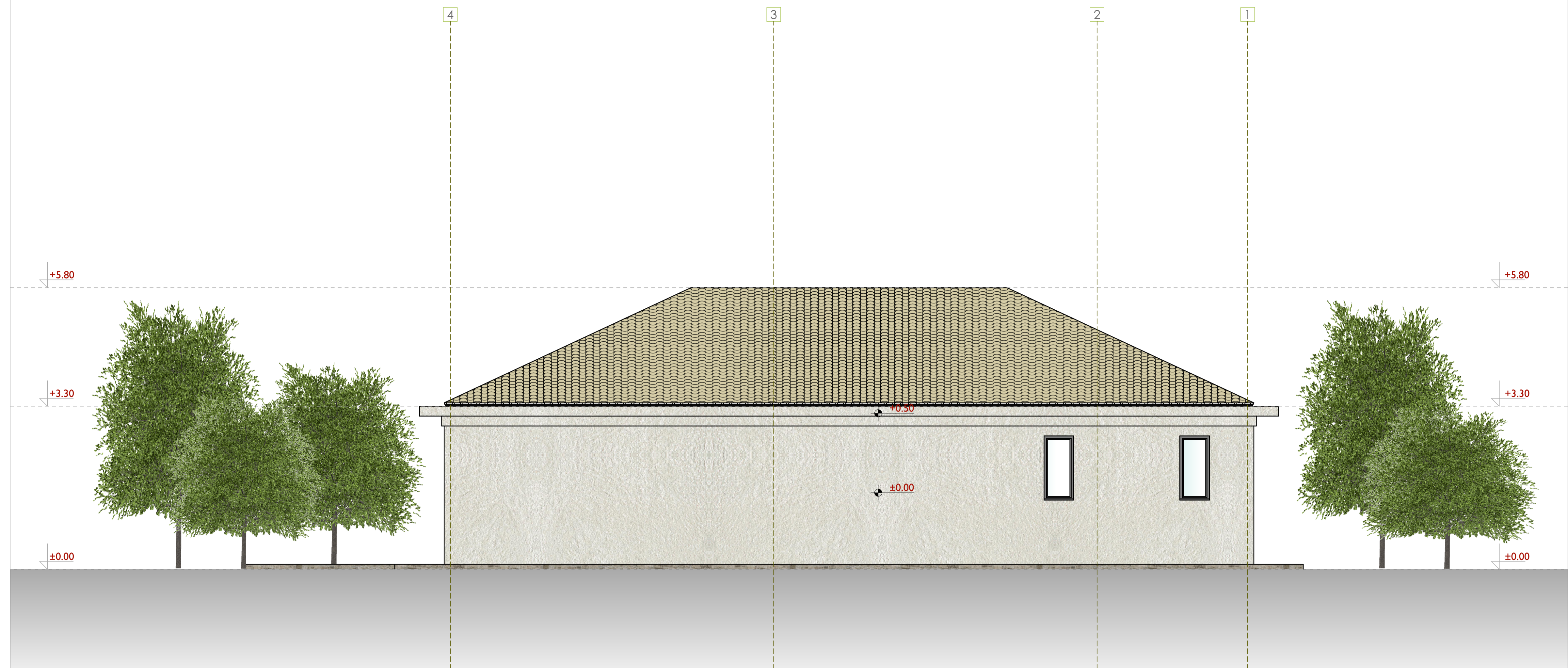
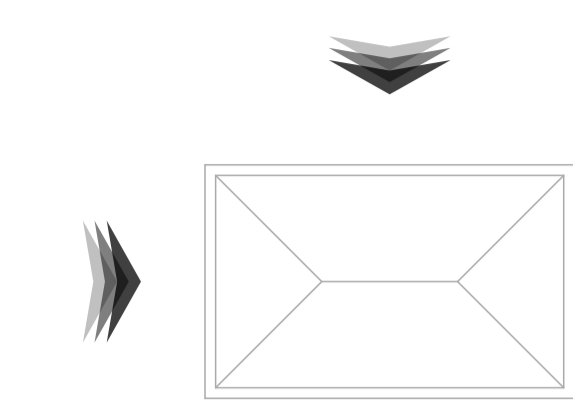
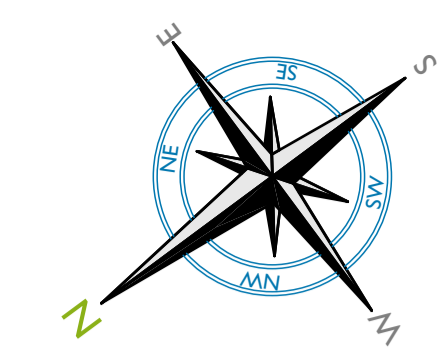


	BAVALIT RAL 1013
	KAMEN NIKŠIČKI BUNJA fasada
	CREP mediteran
	ALU BRAVARIJA RAL 7016

RELATIVNA KOTA	±0.00	+620.00	APSOULTNA KOTA
KOTA GOTOVOG PODA	±0.10	FNT	OZNAKA PODA

100cm | 100cm | 100cm | 100cm | 100cm | 5m

PROJEKTANT:	studio struktura <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>	INVESTITOR:	NENAD BAJOVIĆ
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA	Lokacija:	K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generala urbanistička razrada Opštine Nikšić
Autor projekta:	Maja Korać, spec. sci. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Vodjeći projektant:	Maja Korać, spec. sci. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	faza - ARHITEKTURA
Odgovorni projektant:	Maja Korać, spec. sci. arh.	RAZMJERA:	R=1:50
Saradnik:		Prilog:	FASADNI IZGLEDI
Datum izrade i M.P.	april 2026. god.	Bc. priloga:	II
		Bc. strane:	
		Datum revizije i M.P.	



	BAVALIT RAL 1013
	KAMEN NIKŠIČKI BUNJA fasada
	CREP mediteran
	ALU BRAVARIJA RAL 7016

\*\*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta  
 \*\*Visina otvora je gotovog poda  
 \*\*Visina parapeta otvora je od gotovog poda

RELATIVNA KOTA ±0.00 +620.00 APSOLUTNA KOTA  
 KOTA GOTOVOG PODA ±0.10 PNT OZNAKA PODA

PROJEKTANT: <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>		INVESTITOR: <b>NENAD BAJOVIĆ</b>	
Objekat: <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>		Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva zahvat izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generálna urbanistička razrada Opštine Nikšić	
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Datum izrade i M.P. april 2026. god.		Datum revizije i M.P.	
Dia tehničke dokumentacije: <b>faza - ARHITEKTURA</b>		RAZMJERA: <b>R= 1:50</b>	
Prilog: <b>FASADNI IZGLEDI</b>		Br. priloga: <b>12</b> Br. strane:	



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<b>studio struktura</b> arhitekturno & dizajnersko <small>studio struktura - nikšić          studiostruktura@gmail.com          bb: 031 4808, bb: 40 91 03628-9          tel: 555 9035328-54 Adina Kovač</small>		<b>NENAD BAJOVIĆ</b>	
Objekat:		Lokacija:	
<b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>		K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generálna urbanistička razrada Opštine Nikšić	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Maja Korać, spec. sci. arh. Vodeći projektant:		<b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Maja Korać, spec. sci. arh.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		<b>faza - ARHITEKTURA</b>	
Maja Korać, spec. sci. arh.		RAZMJERA: <b>R= 1:50</b>	
Saradnik:		Prilog:	
		<b>3D</b>	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
april 2026. god.			

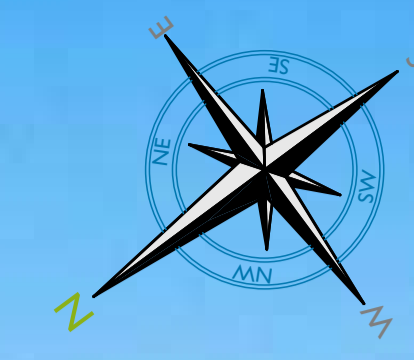


<b>PROJEKTANT:</b> <b>studio struktura</b> <i>Arhitektura &amp; design</i>		<b>INVESTITORI:</b> <b>NEŽAD LAJČIĆ</b>	
<b>Objekat:</b> <b>STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA</b>		<b>Lokacija:</b> K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Moskra Njivau zahvatu između i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generálna urbanistička razrada Opštine Nikšić	
<b>Autor projekta:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Vedeći projektant:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Odgovorni projektant:</b> Maja Korać, spec. sci. arh. <b>Saradnik:</b>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
		<b>Dia tehničke dokumentacije:</b> faza - ARHITEKTURA	<b>RAZMJERA:</b> <b>R= 1:50</b>
		<b>Prilog:</b> <b>3D</b>	<b>Br. priloga:</b> <b>14</b>
<b>Datum izrade i M.P.:</b> april 2026. god.		<b>Datum revizije i M.P.:</b>	





<b>PROJEKTANT:</b> studio struktura <i>Arhitektura &amp; dizajn</i>		<b>INVESTITOR:</b> NENAD BAJIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA		Lokacija: K.p. 1330/2 i 1330/9 KO Mokra Njiva u zahvatu izmaka I dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generizna urbanistička razrada Opštine Nikšić	
Autor projekta: Maja Korać, spec. sci. arh. Voditelj projektanta: Maja Korać, spec. sci. arh. Odgovorni projektant: Maja Korać, spec. sci. arh. Saradnik:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Datum izrade i M.P. april 2026. god.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA	
		Prilog: 3D	
		RAZMJERA: R=1:50	
		Br. priloga: 16	
		Br. strana: 16	
		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:

**studio struktura**  
Arhitektura & dizajn

studio struktura - nikšić  
studios@studiostruktura.com  
pib: 0314808 pib: 40/01-03628-9  
t: 555-9035328-54 Adria Park

INVESTITOR:

**NENAD BAJČIĆ**

Objekat: **STAMBENI OBJEKAT-VILA ROSA**

Lokacija: K.p. 1330/2 | 1330/9 KO Moskra Njivau zahvatu izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generálna urbanistička razrada Opštine Nikšić

Autor projekta:  
Maja Korać, spec. soci. arh.  
Vodeći projektant:  
Maja Korać, spec. soci. arh.  
Odgovorni projektant:  
Maja Korać, spec. soci. arh.  
Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**

Dia tehničke dokumentacije: **RAZMJERA: R=1:50**

Prilog: **3D-UKLAPANJE U POSTOJEĆE OKRUŽENJE** 17

Datum izrade i M.P.

Datum revizije i M.P.

april 2026. god.