

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

INVESTITOR **Marko Bulajić**
Branka Deletića bb, 81000, Podgorica, Crna Gora

OBJEKAT **Stambeni objekat**

LOKACIJA **Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE **IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

PROJEKTANT  **REVOLUTION ARCHITECTS** „Revolution Architects“ DOO Budva
Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva,
Crna Gora
www.revolutionarchitects.rs

ODGOVORNO LICE **Tomo Radović**
Izvršni direktor

VODEĆI PROJEKTANT **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2



SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

KNJIGA 0 **Opšta dokumentacija**

KNJIGA I **Projekat arhitekture**

Knjiga 0 – SADRŽAJ

1. Opšta dokumentacija

- 1.1. Ugovori
- 1.2. Podaci o projektantu
- 1.3. Licenca projektanta
- 1.4. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.5. Urbanističko-tehnički uslovi
- 1.6. Elaborat parcelacije
- 1.7. Izjava vodećeg projektanta
- 1.8. Izjava geodetske licencirane organizacije
- 1.9. List nepokretnosti

2. Projektni zadatak

- 2.1. Projektni zadatak investitora
- 2.2. Podloga za izradu tehničke dokumentacije
 - Geodetska situacija



REVOLUTION
ARCHITECTS

1. Opšta dokumentacija



1.1. Ugovori

UGOVOR O PRUŽANJU PROJEKTANJSKIH USLUGA

zaključen u Budvi, dana **15.10.2025.** godine između sledećih ugovornih strana:

Marko Bulajić

Adresa: Branka Deletica bb. Podgorica

JMBG: 1006990260186

(u daljem tekstu: "**Naručilac**")

i

„Revolution Architects“ DOO Budva

Ul. Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva, Crna Gora

PIB: 03410129,

koga zastupa Tomo Radović, izvršni direktor (u daljem tekstu: "**Projektant**")

(u daljem tekstu zajedno: "**Ugovorne strane**", a pojedinačno: "**Ugovorna strana**").

IMAJUĆI U VIDU DA:

Naručilac je fizičko lice koje namjerava da sagradi porodičnu stambenu zgradu (u daljem tekstu: "**Objekat**") na lokaciji Rastoci, koju čine urbanističke parcele 2, 3, 12 i 13 unutar UB31, koje se nalaze u okviru katastarskih parcela br. 143/5 i 147 KO Nikšić (u daljem tekstu: "**Lokacija**").

Projektant je privredno društvo registrovano u skladu sa propisima Crne Gore i u okviru svoje djelatnosti pruža i specifične usluge navedene u ovom **Ugovoru** za čije pružanje posjeduje odgovarajuće dozvole i licence nadležnih organa Crne Gore.

Ugovorne strane žele da uredi svoje međusobne odnose kako je definisano u **Ugovoru**.

UGOVORNE STRANE SU SE DOGOVORILE KAKO SLEDI:

Član 1

Predmet Ugovora

Predmet ovog **Ugovora** je pružanje **Usluga** iz člana 2 ovog **Ugovora**, od strane **Projektanta** **Naručiocu** u vezi sa izradom projektne dokumentacije za koje će **Naručilac** platiti **Naknadu** iz člana 4 Ugovora.

Član 2

Obim Usluga

Projektant se obavezuje da za **Naručioca** izradi predmetnu projektno tehničku dokumentaciju:

A. Izrada Idejnog rešenja za Saglasnost glavnog gradskog arhitekta sa definisanjem materijalizacije fasade i parternog uređenja, 3D prikazi objekta sa okolinom. Organizacija prostora, funkcionalno rešenje, ostvarene bruto i neto površine objekta:

	DISCIPLINA
A.1	IDEJNO RESENJE – ARHITEKTURA
1	Idejno rešenje
2	3D prikazi
	Spoljno uredjenje

B. Glavni projekat za prijavu gradnje, izrada kompletne dokumentacije sa svim fazama instalacija. Sinhronizacija instalacija, izrada predmera i predračuna za sve delove projekta za potrebe tenderisanja i izvođenja, izrada svih šema stolarije i bravarije na kompleksu, izrada tipskih detalja na objektu za potrebe izvođenja (detalji krova, detalji fasade, detalji žardinjera, detalji kontakta fasade i terena, detalji temelja, detalji terasa, detalji unutrašnjih zidova/obloga), spoljno uredjenje:

	DISCIPLINA
B.1	GLAVNI PROJEKAT - ARHITEKTURA + SMPED
0	OPŠTA DOKUMENTACIJA
1	PROJEKAT ARHITEKTURE
2.1	PROJEKAT KONSTRUKCIJE
3	PROJEKAT VODOVODA I KANALIZACIJE
4.1	PROJEKAT ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA
5.1	PROJEKAT TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE
6.1	PROJEKAT MAŠINSKIH INSTALACIJA
7	ELABORAT ENERGETSKE EFIKASNOSTI
8	ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA
9	ELABORAT ZAŠTITE NA RADU

	DISCIPLINA
B.2	GLAVNI PROJEKAT – SPOLJNO UREĐENJE
0	OPŠTA DOKUMENTACIJA
1	PROJEKAT ARHITEKTURE UREĐENJA TERENA
2.1	PROJEKAT KONSTRUKCIJE UREĐENJA TERENA
3	PROJEKAT VODOVODA I KANALIZACIJE UREĐENJA TERENA
4.1	PROJEKAT ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA UREĐENJA TERENA
5.1	PROJEKAT TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE UREĐENJA TERENA
6.1	PROJEKAT IRIGACIJE
7	PROJEKAT SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA
8	PROJEKAT SAOBRAĆAJNE SIGNALIZACIJE
9	PROJEKAT PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Član 3

Rokovi izvršenja Usluga

Rokovi izvršenja **Usluga** koje su predmet ovog **Ugovora** su kao što sledi:

1. **Idejno rešenje sa 3D prikazima - 40 radnih dana**
2. **Idejno rešenje za predaju na saglasnost glavnom gradskom arhitekti - 7 radnih dana od datuma prihvatanja Idejnog rešenja od strane Naručioca.**
3. **Glavni Projekat za prijavu gradnje – predaja revidentu - 60 radnih dana od datuma dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na Idejno rešenje.**

U rok nisu uračunati dani vikenda, verski i državni praznici, dani kolektivnog godišnjeg odmora (zimi od Nove Godine do Pravoslavnog Božića i leti prema internom kalendaru RA), kao ni period čekanja dobijanja saglasnosti od strane klijenta, kao ni period čekanja dobijanja uslova, saglasnosti i dozvola. Rokovi počinju da teku danom uplate avansa (14.10.2025.).

Rokovima nije obuhvaćen period usvajanja od strane **Naručioca**.

Član 4

Cijena Usluge

Cijena za izvršenje **Usluga** iz ovog **Ugovora** utvrđena je posebnim aneksom. Uplate će se vršiti u skladu sa dinamikom plaćanja koja je utvrđena posebnim aneksom.

Sve dodatne usluge koje nisu obuhvaćene ovim **Ugovorom**, a biće zahtijevane od strane **Naručioca**, biće predmet dodatne Ponude i Aneksa **Ugovora**.

Član 6

Obaveze Projektanta

Projektant garantuje **Naručiocu** da će putem stručnog i multidisciplinarnog rada licenciranog i stručno obučenog i ovlašćenog kadra, svojih zaposlenih i angažovanih lica, izvršiti sve **Usluge** i druge obaveze koje su predmet ovog **Ugovora**, i obezbijediti da se **Usluge** za potrebe **Naručioca** izvrše kvalitetno, stručno, u roku i na način kako je utvrđen odredbama ovog **Ugovora**.

Projektant je u obavezi da sastavi projektni tim, čiji članovi poseduju odgovarajuće licence za projektovanje i garantuje za stručnost svakog pojedinog člana i da odredi minimum jedno odgovorno lice za komunikaciju sa **Naručiocem**.

Projektant se obavezuje da učestvuje u postupku tehničke kontrole - revizije **Projekta** davanjem obrazloženja i razjašnjenja, pri čemu je **Naručilac** u obavezi da o svom trošku angažuje društvo koje će izvršiti predmetnu tehničku kontrolu - reviziju **Projekta**.

Projektant se obavezuje da, u odgovarajućem roku izvrši svaku i sve eventualne izmene i/ili dopune u tehničkoj dokumentaciji u skladu sa eventualnim primjedbama vršioca tehničke kontrole, a sve u skladu sa pravnom regulativom Crne Gore.

Projektant se obavezuje da **Usluge** navedene u članu 2. izvrši u svemu u skladu sa važećim Zakonom i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 19/25) i Zakonom o uređenju prostora ("Sl. list Crne Gore", br. 19/25), kao i svim pripadajućim podzakonskim aktima i drugim važećim propisima Crne Gore i pravilima struke koji važe na dan zaključenja ovog **Ugovora** i aktima koji budu doneti tokom perioda vršenja **Usluga**.

Projektant će izvršiti sve **Usluge** svojim materijalima i svojom radnom snagom sa pažnjom dobrog stručnjaka, licenciranog za pružanje konkretnih **Usluga** koje su predmet ovog **Ugovora**.

Projektant je dužan sarađivati u skladu sa dobrom poslovnom praksom sa svim potencijalnim konsultantima koji bi mogli biti angažovani od strane **Naručioca**. Pri tom, „**Konsultanti**“ su pravna ili fizička lica angažovana od strane **Naručioca**.

Projektant je dužan da **Naručiocu** preda projekat u digitalnom formatu (.pdf i editabilni fajlovi) kao i 1 (jedan) štampani primerak Glavnog projekta.

Član 7

Obaveze Naručioca

Naručilac je dužan da blagovremeno i jasno daje **Projektantu** uputstva u pisanom obliku, kao i svu raspoloživu dokumentaciju potrebnu za izvršenje **Usluga** iz člana 2.

Dokumentacija koju **Naručilac** treba da obezbedi **Projektantu**:

- Ovjereni geodetski podloga
- UT Uslovi
- Projektni zadatak
- Elaborat parcelacije
- Geotehnički elaborat

Drugu dokumentaciju od značaja za izradu projekta.

Naručilac je dužan da izvrši plaćanje **Projektantu** u skladu sa dinamikom plaćanja utvrđenom ovim **Ugovorom**.

Naručilac će po zaključenju ovog **Ugovora** imenovati i **Projektanta** upoznati sa identitetom i kontakt informacijama odgovornih predstavnika **Naručioca**, kao i sa drugim konsultantima **Naručioca** sa kojima će **Projektant** direktno sarađivati.

Naručilac ima obavezu plaćanja svih taksi nadležnim institucijama u procesu izrade i usvajanja **Projekta**.

Naručilac je dužan da blagovremeno izvrši pregled tehničke dokumentacije i ukoliko je ista urađena u skladu sa zahtevima **Naručioca** odobri je, pisanim putem. Ukoliko **Naručilac** ima primjedbe na tehničku dokumentaciju dužan je da u roku od 5 (pet) dana obavijesti **Projektanta** pisanim putem.

Naručilac je dužan da ugovori vršenje tehničke kontrole - revizije projektne dokumentacije sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlene sa odgovarajućim licencama.

Član 8

Trajanje i raskid Ugovora

Ovaj **Ugovor** se zaključuje za period dok **Ugovorne strane** ne izvrše obaveze iz ovog **Ugovora**.

Naručilac i **Projektant** mogu raskinuti ovaj **Ugovor** pisanim saopštenjem upućenim drugoj **Ugovornoj strani** uz otkazni rok koji iznosi 10 dana. **Naručilac** će **Projektantu** nadoknaditi sve troškove za pružene **Usluge** koje je imao do trenutka prijema obaveštenja o raskidu.

U slučaju nepoštovanja Ugovorenih rokova i kvaliteta izrade projektne dokumentacije od strane **Projektanta**, **Naručilac** ima pravo na prijevremeni raskid ovog Ugovora.

Član 9

Završne odredbe


Ukoliko neke od odredaba ovog **Ugovora** postanu nevažeće ili prestanu da budu na snazi usled izmjena i dopuna odredbi pozitivno-pravnih propisa Crne Gore i/ili odluka nadležnih organa, **Ugovor** ostaje na snazi, a umjesto nevažećih odredbi biće primjenjene zakonske odredbe najbliže ovdje određenoj svrsi i značenju.

Izmjene i dopune ovog **Ugovora** moguće su samo u pisanoj formi.

Ugovorne strane će nastojati da sve sukobe koji mogu nastati u realizaciji i po osnovu ovoga Ugovora rješavaju sporazumno i u direktnim pregovorima. U slučaju neuspjeha pregovora, spor će biti upućen na rješavanje Privrednom sudu u Podgorici.

Ugovor je sačinjen u dva istovjetna primjerka od kojih po jedan za svaku **Ugovornu stranu**.

za **Naručioca**


Marko Bulajić

za **Projektanta**


Tomo Radović
Izvršni Direktor





1.2. Podaci o projektantu



Crna Gora
Poreska uprava
Sektor za usluge i registraciju
Odsjek za centralni registar privrednih
subjekata (CRPS)

Adresa: Ilije Plamenca broj 2
81000, Podgorica, Crna Gora
tel. +38220230858
www.gov.me/poreskauprava

Broj: 02/02-057/2026-22822/3

Podgorica, 06.03.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 1009994 / 002

Datum upisa u Registar: 22.02.2022. godine

PIB: 03410129

Datum promjene podataka: 13.09.2022. godine

Status: Registrovan

"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO BUDVA

Skraćeno poslovno ime: **REVOLUTION ARCHITECTS DOO**

Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**

Adresa sjedišta: **IVE LOLE RIBARA BR.30, Budva, Crna Gora**

Adresa za prijem službene pošte: **IVE LOLE RIBARA BR.30, Budva, Crna Gora**

Šifra područne jedinice poreskog organa: **817**

Broj telefona: **+38267411968**

Adresa E-pošte: **tomo.radovic@revolutionarchitects.rs**

Pretežna djelatnost: **7112, Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje**

Datum donošenja statuta: **07.02.2022**

Datum promjene statuta: **07.09.2022**

Datum odluke/ugovora o osnivanju: **07.02.2022**

Način nastanka: **Osnivanje**

Oblik svojine: **Privatna**

Porijeklo kapitala: **Strani**

Osnovni kapital: **1,00€ (novčani 1,00€; nenovčani 0,00€)**

Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**



Lica sa vlasničkom ulogom

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
Lični podatak zaštićen zakonom	TOMO RADOVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Osnivač	50,00
Lični podatak zaštićen zakonom	JUGOSLAV JUGOVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Osnivač	50,00

Lica u društvu

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
Lični podatak zaštićen zakonom	TOMO RADOVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Izvršni direktor	Neograničena	Pojedinačno
Lični podatak zaštićen zakonom	TOMO RADOVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Ovlašćeni zastupnik	Neograničena	Pojedinačno

Izdato:
06.03.2026 godine u 09:35

Načelnik

Sanja Bojanić



1.3. Licenca projektanta



Broj: UPI 09-332/25-4140/2
Podgorica, 23.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „REVOLUTION ARCHITECTS“ BUDVA, broj UPI 09-332/25-4140/1 od 01.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu čl. 76, 84 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), 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", br. 042/25 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 „REVOLUTION ARCHITECTS“ BUDVA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4140/1 od 01.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „REVOLUTION ARCHITECTS“ BUDVA, 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 09-332/25-1955/2 od 14.08.2025. godine, kojim je **Radović Tomu, dipl. inženjeru arhitekture, smjer – arhitektura i urbanizam**, 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 Radović Tomom, broj 01-20220314/01 od 14.03.2022.godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) aneks I ugovora o radu sa Radović Tomom, broj 01-20220314/01 od 14.03.2022.godine, broj 01-20220907/02 od 07.09.2022.godine;
- 4) aneks II ugovora o radu sa Radović Tomom, broj 01-20220314/01 od 14.03.2022.godine, broj 01-20230201/01 od 01.02.2023.godine;

- 5) aneks III ugovora o radu sa Radović Tomom, broj 01-20220314/01 od 14.03.2022.godine, broj 02-20241001/02 od 01.10.2024.godine;
- 6) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1009994 / 002.

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 subjekata; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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





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 09-332/25-1955/2

Podgorica, 14.08.2025. godine

RADOVIĆ TOMO

BUDVA

Bečići, Ive Lole Ribara 30

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

SAGLASNA:

Marina IZGAREVIĆ PAVIČEVIĆ, državna sekretarka

ODOBRILI:

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

Petar VUČINIĆ, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

OBRADILA:

Jelena PEJOVIĆ



MINISTAR

Slaven RADUNOVIĆ



Broj: UPI 09-332/25-1955/2
Podgorica, 14.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Radović Toma, broj UPI 09-332/25-1955/1 od 23.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 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), donosi

R J E Š E N J E

Radović Tomu, dipl. inženjer arhitekture, smjer – arhitektura i urbanizam iz Peći, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-1955/1 od 23.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Radović Tomo, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija dozvole za stalni boravak izdata od strane organa FL Budva; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-3193/2 od 06.02.2019. godine, kojim se Radović Tomu, dipl. inženjer arhitekture, smjer – arhitektura i urbanizam, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3895 od 11.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-3193/2 od 06.02.2019. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo

licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

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

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

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

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

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

RADOVIĆ TOMO

IME I PREZIME

Peć

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
18.11.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 30.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović



1.4. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta



POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: REVOLUTION ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Ive Lole Ribara 30
 PIB:03410129

Osiguranik: REVOLUTION ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Ive Lole Ribara 30
 PIB:03410129

Početak osiguranja: 4.5.2025 Prestanak osiguranja: 4.5.2026 Dospijeće: 04.05
 Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 561,76

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti od 10.08.2009. godine.

Uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom od 10.08.2009. godine.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Ostala osiguranja od odgovornosti				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - »izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta“ . Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	734,33	0,00	110,15
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	624,18	0,00	62,42
Ukupno:				561,76
PREMIJA OSIGURANJA				561,76
Porez:				50,56
UKUPNO ZA UPLATU:				612,32

NAPOMENA:

- Franšiza (ucešće u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur.

-Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora .

-Osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima ,za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine od završene primo-predaje radova i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

- Covid klauzula:

„Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokriće za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.“

Broj polise: 6-51768

Zamjena polise: 48364

Vrsta osiguranja: Ostala odg. 1300

Šifra osiguranja: 1300

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 422091

Mjesto: Podgorica

Datum: 06.05.2025

Ugovarač osiguranja: **REVOLUTION ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Ive Lole Ribara 30**
PIB:03410129

Osiguranik: **REVOLUTION ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Ive Lole Ribara 30**
PIB:03410129

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Broj zaposlenih: 2 zaposlenih lica, 1 licencirana inž.

Osiguravajuće pokrice shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Premija osiguranja 612,32 € obračunata za period od 04.05.2025 do 04.05.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacеноg na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacеноg kao dospijeće premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.

U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice.

Nezavisno u odnosu na ostale odredbe ovog ugovora, ovaj ugovor o osiguranju pruža pokriće u onolikoj mjeri u kojoj osiguravajuće pokriće ne krši bilo koje ekonomske, trgovinske ili finansijske sankcije i/ili embarga Savjeta bezbjednosti Ujedinjenih Nacija, Evropske Unije, ili bilo kojeg lokalnog zakonodavstva koje se primjenjuje na ugovorne strane. Ovo isključenje se takođe primjenjuje na ekonomske, komercijalne ili finansijske sankcije i/ili embarga koje su objavile Sjedinjene Američke Države ili druge zemlje, u mjeri u kojoj nijesu u suprotnosti sa zakonodavstvom Evropske Unije ili lokalnim zakonodavstvom.

Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Marijana Medunec Ljiljana

Za Osiguravača




[Handwritten signature]



1.5. Urbanističko-tehnički uslovi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><i>Crna Gora</i> OPŠTINA NIKŠIĆ <i>Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove</i> UP/lo br. 07- 350 – 337 Nikšić, 27.02.2026. 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 Bulajić Marka iz Nikšića, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju novog – <i>Stambenog objekta</i> na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP –a „Rastoci I”.</p>	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Bulajić Marko iz Nikšića
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE Lokaciju čine: Kat. parcela broj 143/68 po kulturi njiva I. klase površine 374m², parcela broj 143/69 po kulturi njiva I. Klase površine 397m², parcela broj 147/2 po kulturi livada I. Klase površine 369m² I parcela broj 147/3 po kulturi livada I. Klase površine 345m² a upisane su u LN4392 KO Nikšić, potes Rastoci kao svojina Bulajić Marka u obimu prava 1/1.</p>	
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP –a „Rastoci I” u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SMG – stanovanje malih gustina , sa sledećim parametrima:</p>	

	<p><u>Urbanistički pokazatelji za parcele:</u></p> <p>Maksimalan indeks izgrađenosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Individualno stanovanje 1,00 -Kolektivno stanovanje 1,60 -Poslovanje 1,00 <p>Maksimalni indeks zauzetosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Individualno stanovanje 0,40 -Kolektivno stanovanje 0,50 -Poslovanje 0,40 -Spratnost Po+P+1+PK <p>Maksimalna spratnost objekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kolektivno stanovanje S+VP+3+Pk -Poslovanje S+VP+1 <p>Maksimalan broj parking mjesta:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Individualno stanovanje: Obezbjediti na parceli -Kolektivno stanovanje 1pm/stanu -Poslovanje 1pm/80m²
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći.</p> <p>Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.</p> <p>Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).</p> <p>Rastojanje individualnih objekata od granice parcele i susjednih objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Rastojanje od bočne granice parcele – min 3,0m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza -Rastojanje od bočnog susjednog objekta – min 4,0m ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi a optimalno 1/2 visine većeg objekta -Rastojanje od zadnje granice parcele – Min 3,0m a optimalno ½ visine objekta. <p>USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA</p> <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 forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture. Održivu izgradnju obezbijediti kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage.</p> <p>U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.</p> <p>Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za</p>

	<p>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.</p> <p>Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.</p> <p>Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</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).</p> <p>Proračun raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Za potrebe projektovanja koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (»Sl.list CG«,br.47/13). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«,br.23/14).</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</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 kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja.</p> <p>Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.</p> <p>Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima, - od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), - životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).

10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvodred preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvodred, 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.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.

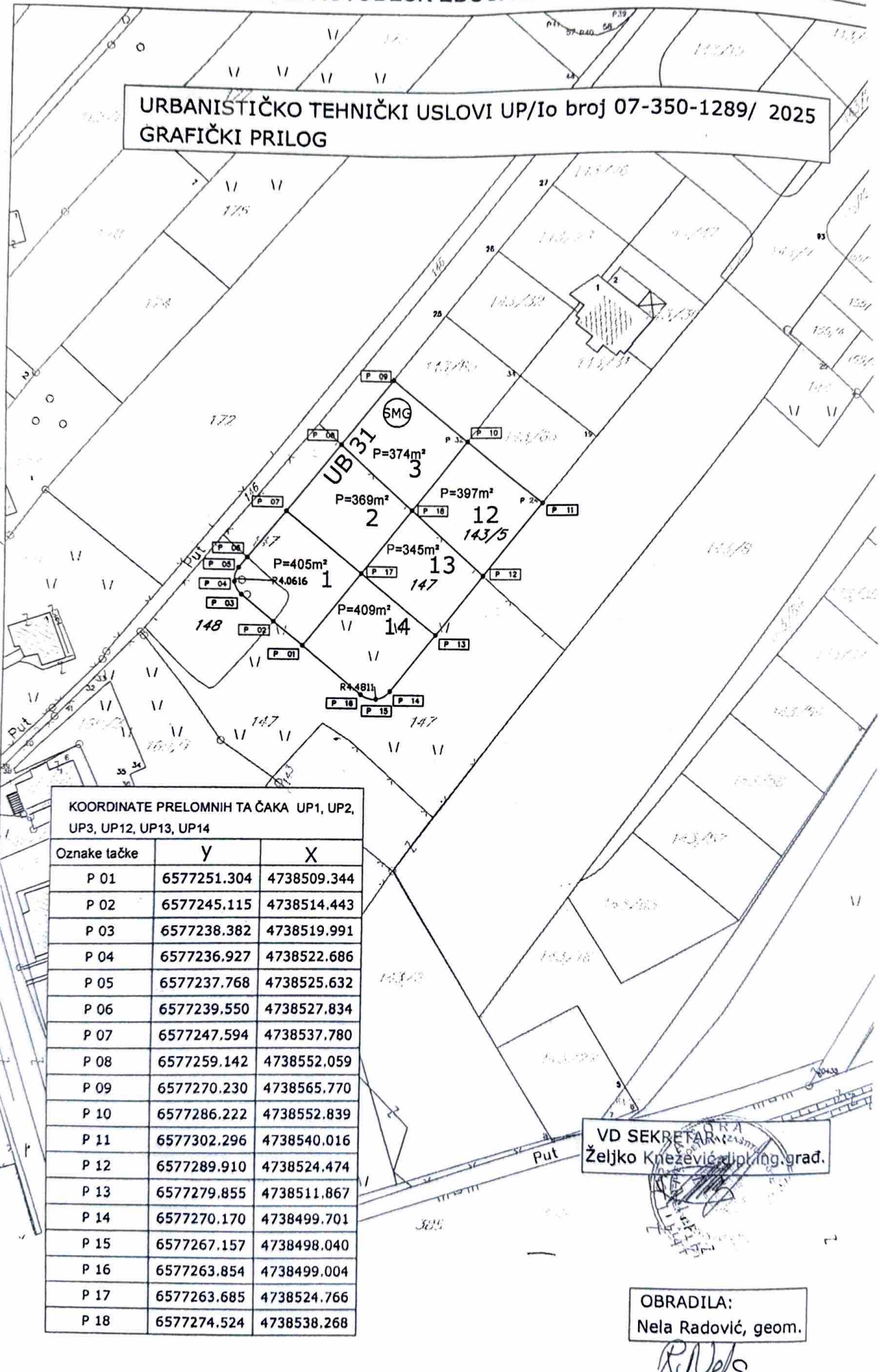
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Prema uslovima priključenja objekta na mrežu izdatim od strane JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	/	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UB31 - UP2, UP3, UP12 i UP13 DUP „Rastoci 1”
	Površina urbanističke parcele	UB 31 - UP2, UP3, UP12 i UP13 DUP „Rastoci 1”
	Maksimalni indeks zauzetosti	Prema priloženoj tabeli
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Prema priloženoj tabeli
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti.
	Maksimalna spratnost objekata	Prema priloženoj tabeli
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine

građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele. Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterana definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlje se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama. Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

	<p>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	Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.
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.</p> <p>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"> • orijentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta,

		<ul style="list-style-type: none"> • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razudnost fasadnih površina i td.
21.	DOSTAVLJENO: 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.	OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Rukovodilac sektora za urbanizam Dukanović Darja 
		Obradio: Zoranić Vladimir 
2.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
3.	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica  
4.	PRILOZI	

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI UP/Io broj 07-350-1289/ 2025
GRAFIČKI PRILOG



KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA UP1, UP2, UP3, UP12, UP13, UP14

Oznake tačke	Y	X
P 01	6577251.304	4738509.344
P 02	6577245.115	4738514.443
P 03	6577238.382	4738519.991
P 04	6577236.927	4738522.686
P 05	6577237.768	4738525.632
P 06	6577239.550	4738527.834
P 07	6577247.594	4738537.780
P 08	6577259.142	4738552.059
P 09	6577270.230	4738565.770
P 10	6577286.222	4738552.839
P 11	6577302.296	4738540.016
P 12	6577289.910	4738524.474
P 13	6577279.855	4738511.867
P 14	6577270.170	4738499.701
P 15	6577267.157	4738498.040
P 16	6577263.854	4738499.004
P 17	6577263.685	4738524.766
P 18	6577274.524	4738538.268

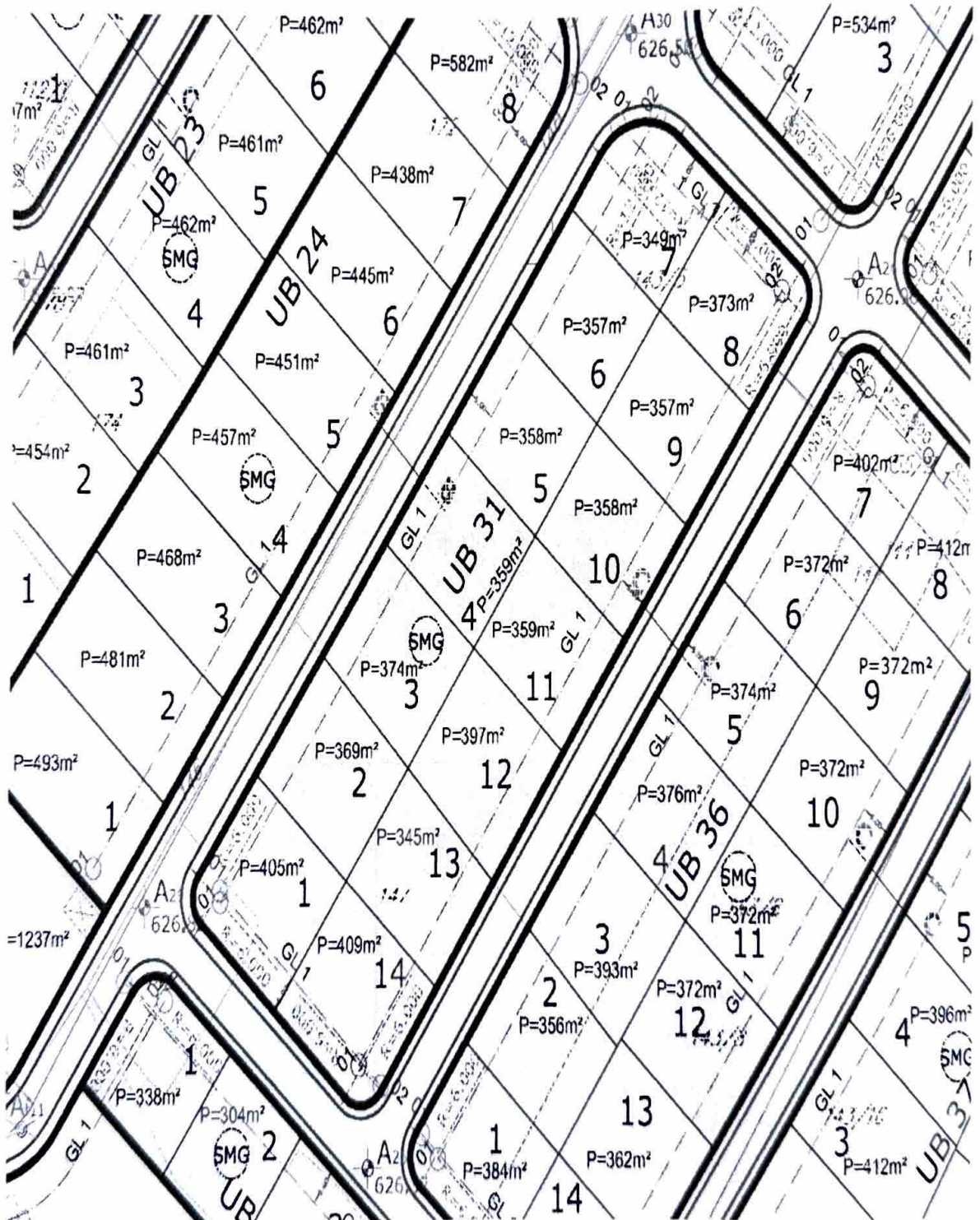
VD SEKRETAR
Željko Knežević dipl.ing. građ.

OBRADILA:
Nela Radović, geom.


R. Nela

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Izvod iz DUP-a Rastoci 1




LEGENDA

 Granica urbanističke parcele

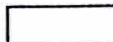
 Građevinska linija na zemlji

UP n Broj urbanističke parcele


 Površina urbanističke parcele

 Max IZ=0,40
Max H=1,00

 Max IZ=0,50
Max H=1,60

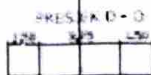
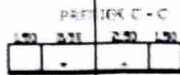
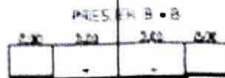
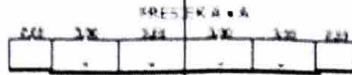
 Max IZ=0,40
Max H=1,00

 Max IZ=0,40
Max H=1,00

 Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić			
POSREDOVAČ PLANIA	 SO NIKŠIĆ		
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RASTOCI 1		
FAZA IZRADJE PLANSKOG DOKUMENTA	PLAN		
OSNOVNI PLANER BRANKA VANDVIĆ, d.d./ing.arh.	NAZIV GRAFIČKOG PROJEKTA PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	REDNI BROJ 11	
PLANIRANJE SNEŽANA VUJOVIĆ, d.d./ing.arh.			
PROJEKTOVAČ ZIVOJIN STANIŠIĆ, d.d./ing.grad.	VELIČINA 1 : 1000	MJESEC I GODINA IZRADJE Jul 2010.	

LEGENDA

KARAKTERISTICNI POPREČNI PROFILI



Kolsko pješačke površine



Pješačke površine



Tangenta



Osovina



Ivičnjak



Oznaka mjesta priključka





Oznaka presjeka tangenata

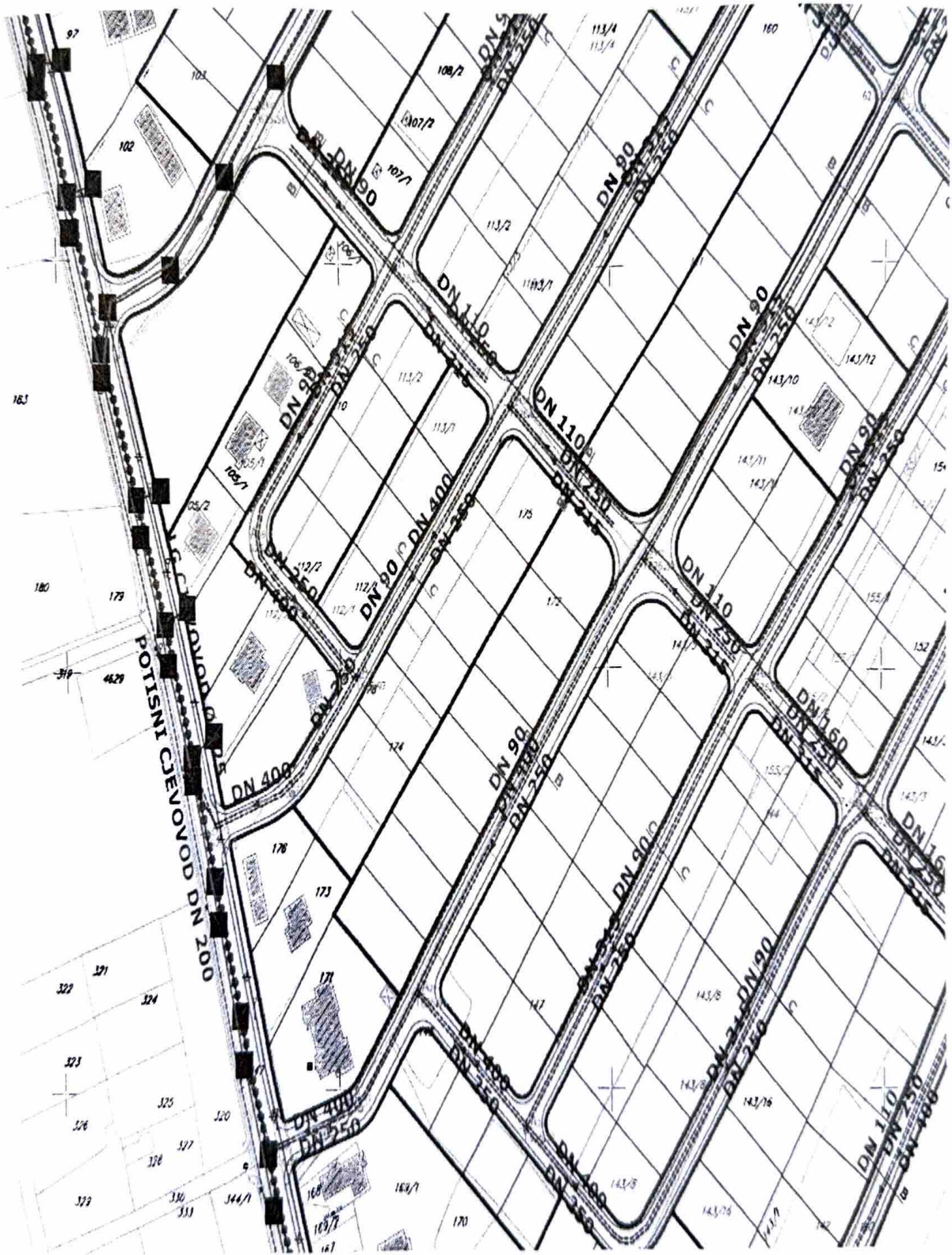


Oznaka presjeka saobraćajnice


Šifra	Opis	Opis
01	asfaltna	asfaltna
02	asfaltna	asfaltna
03	asfaltna	asfaltna
04	asfaltna	asfaltna
05	asfaltna	asfaltna
06	asfaltna	asfaltna
07	asfaltna	asfaltna
08	asfaltna	asfaltna
09	asfaltna	asfaltna
10	asfaltna	asfaltna
11	asfaltna	asfaltna
12	asfaltna	asfaltna
13	asfaltna	asfaltna
14	asfaltna	asfaltna
15	asfaltna	asfaltna
16	asfaltna	asfaltna
17	asfaltna	asfaltna
18	asfaltna	asfaltna
19	asfaltna	asfaltna
20	asfaltna	asfaltna
21	asfaltna	asfaltna
22	asfaltna	asfaltna
23	asfaltna	asfaltna
24	asfaltna	asfaltna
25	asfaltna	asfaltna
26	asfaltna	asfaltna
27	asfaltna	asfaltna
28	asfaltna	asfaltna
29	asfaltna	asfaltna
30	asfaltna	asfaltna

Šifra	Opis	Opis
31	asfaltna	asfaltna
32	asfaltna	asfaltna
33	asfaltna	asfaltna
34	asfaltna	asfaltna
35	asfaltna	asfaltna
36	asfaltna	asfaltna
37	asfaltna	asfaltna
38	asfaltna	asfaltna
39	asfaltna	asfaltna
40	asfaltna	asfaltna
41	asfaltna	asfaltna
42	asfaltna	asfaltna
43	asfaltna	asfaltna
44	asfaltna	asfaltna
45	asfaltna	asfaltna
46	asfaltna	asfaltna
47	asfaltna	asfaltna
48	asfaltna	asfaltna
49	asfaltna	asfaltna
50	asfaltna	asfaltna
51	asfaltna	asfaltna
52	asfaltna	asfaltna
53	asfaltna	asfaltna
54	asfaltna	asfaltna
55	asfaltna	asfaltna
56	asfaltna	asfaltna
57	asfaltna	asfaltna
58	asfaltna	asfaltna
59	asfaltna	asfaltna
60	asfaltna	asfaltna

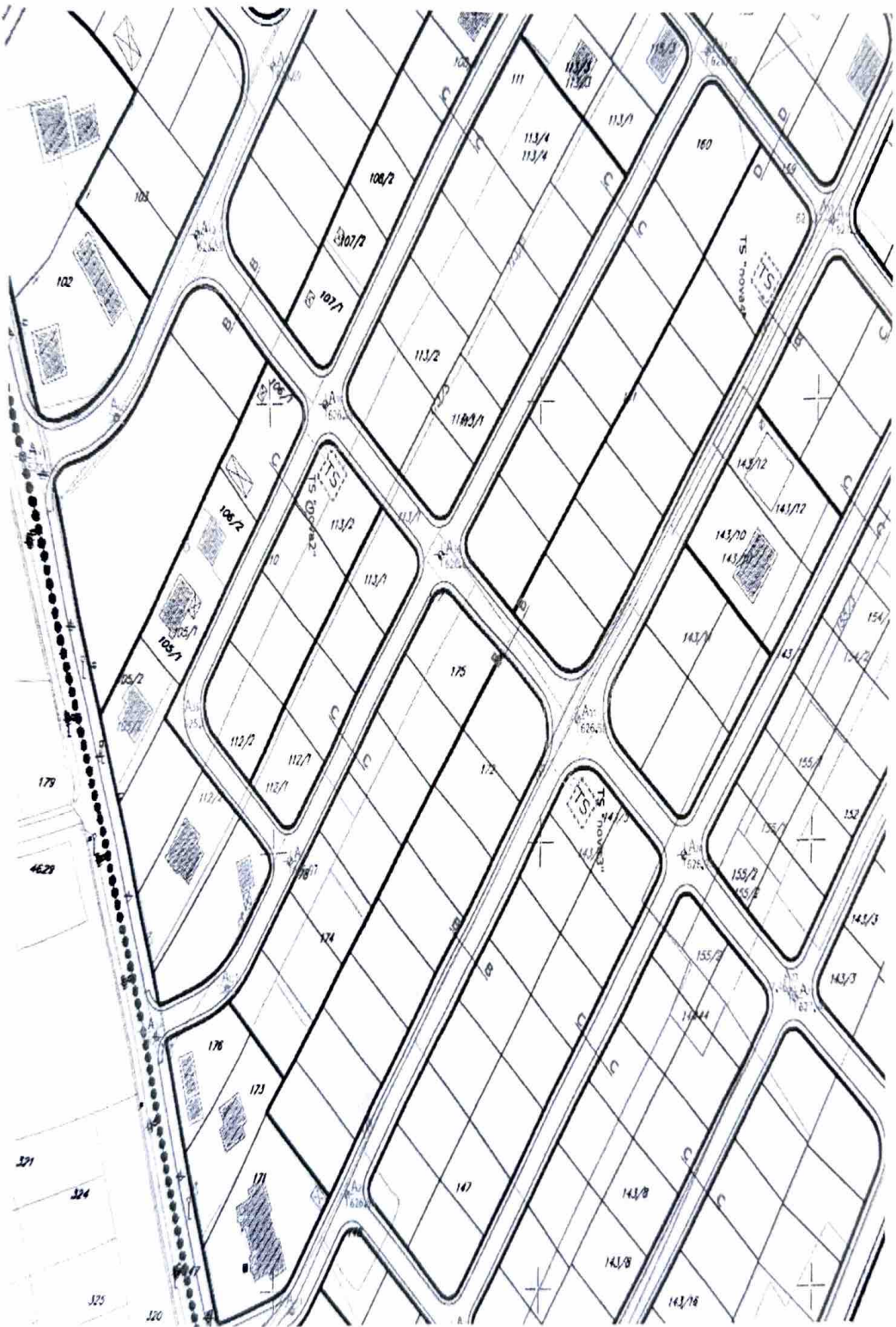
 Agencija za projektovanje i planiranje - Nikić			
ARUČILAC PLANA  SO NIKIĆ			
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RASTOCI 1			
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA PLAN			
OSUŠTAVILAC BRANKA NANOVIĆ, dipl.ing.arh.		NAZIV GRAFIČKOG PRIJEDLOGA STANJE PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA	
PROJEKTOVALAC KADA RADOVIĆIĆ, dipl.ing.grad.		REDNI BROJ 7	
ODOBRILO ZIVOJIN STANIĆ, dipl.ing.grad.		MAŠKARINA 1 : 1000	MEŠKO I ODOBRAV LOKALNE Jul 2010.





LEGENDA

	Postojeći vodovod
	Planirani vodovod
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Planirana fekalna kanalizacija
	Postojeće revizijsko okno
	Smjer odvodnje fekalna kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija
	Planirana atmosferska kanalizacija
	Postojeće revizijsko okno
	Smjer odvodnje atmosferska kanalizacija

 Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić			
KUPAC / ZAPOSLOVAO SO NIKŠIĆ			
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RASTOCI 1			
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA PLAN			
OSOBLJE BRANKA VANOVIĆ, dipl.ing.arh., MIRA PAPOVIĆ, dipl.ing.arh., ZIVOJIN STANIĆ, dipl.ing.arh.,	NAZIV GRAFIČKOG TJELOGA STANJE PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	REDNI BROJ 8	
	MASTBENA 1 : 1000	MJESECI I GODINA IZRADE Jul, 2010,	




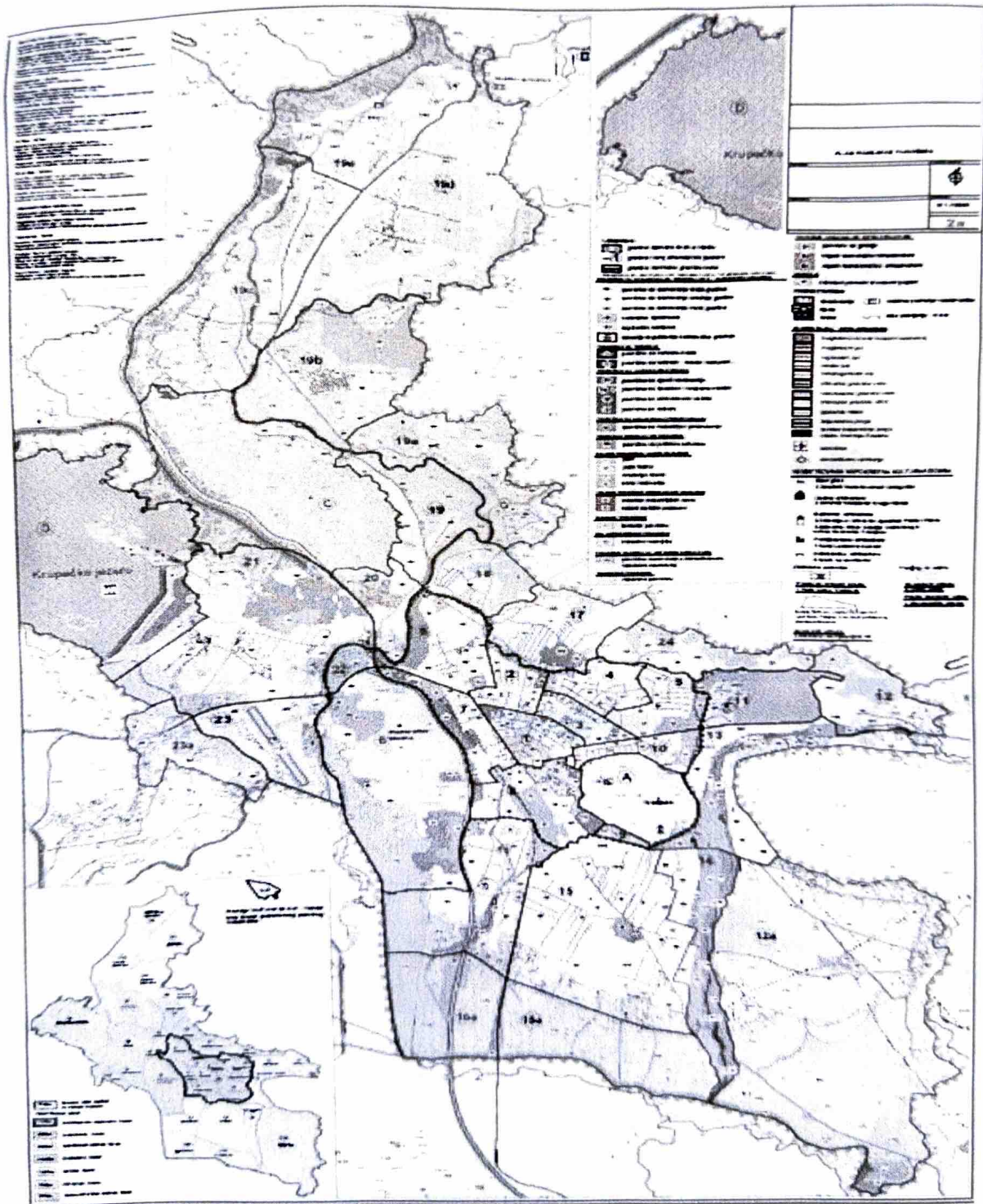
LEGENDA

- Elektrovod 110kV
- Elektrovod 10kV
- Elektrovod 10kV planirani
- Elektrovod 0,4kV planirani
-  Trafo stanica
-  Trafo stanica planirana



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

BRUČILAC PLANA	 SO NIKŠIĆ		
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RASTOCI 1		
FAZA IZRADJE PLANSKOG DOKUMENTA	PLAN		
<small>BRANKA KANOVIĆ, dipl.ing.arh.</small> <small>KUČIĆ IZT.</small> <small>VLADIMIR ĐURĐEVIĆ, dipl.ing.arh.</small>	<small>NAZIV GRADSKOG TPL ODBA</small> STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	<small>REKvizitor</small> 9	
<small>IZRAĐIO</small> ZVONJAN STANIŠIĆ, dipl.ing.grad.	<small>MAŠKARNA</small> 1 : 1000	<small>VLADIMIR ĐURĐEVIĆ, dipl.ing.arh.</small> Jul 2010.	





Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj
Broj: 09- 340-167
Nikšić, 16.03.2026.godine

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I STAMBENE POSLOVE

OVDJE

PREDMET: Veza Vaš zahtjev br.07-350-337 od 04.03.2026.godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata za izradu tehničke dokumentacije za *izgradnju novog stambenog objekta* na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“, investitora Bulajić Marka

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), a u vezi sa članom 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG” br. 019/25), člana 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” br. 019/25) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj:09-340-167 od 10.03.2026.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za *novog stambenog objekta* na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“, investitora Bulajić Marka, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj *propisuje:*

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE

Postojeće stanje - lokacija

Lokacija za radove na *izgradnji novog stambenog objekta* na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 blok UB31 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“.

DUP-a „Rastoci 1“ u dijelu infrastrukture tj. izgrađenosti planiranih ulica nije priveden namjeni.

Lokaciji za radove na *izgradnji novog stambenog objekta* na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 blok UB31 KO Nikšić, može se obezbijediti pristup na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 146 KO Nikšić preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 146 KO Nikšić upisana je u LN 787 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 143/5 KO Nikšić upisana je u LN 4094 KO Nikšić u svojini Kustudić Borisa, u obimu prava 1/1/, sa upisanim pravom:
Pravo službenosti TRAJNO PRAVO SLUŽBENOSTI PUTA CIJELOM DUŽINOM GRANICE PARCELE GDJE SE ONA GRANIČI SA JAVNIM PUTOM RADI PROLAZA PJEŠICE, AUTOMOBILOM, TERETNIM KAMIONOM ILI BILO KOJIM DRUGIM VOZILOM NA KAT.PARCELI 143/5 KO NIKŠIĆ (POSLUŽNO DOBRO) U KORIST KAT.PARCELA 143/68 I 143/69 KO NIKŠIĆ (POVLASNO DOBRO).

Shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj - organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta, odlučio je da se lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 blok UB31 KO Nikšić priključi na katastarsku parcelu broj 146 KO Nikšić, preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić.

Mjesto i način priključenja

Lokaciju za za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 blok UB31 KO Nikšić, koja se nalazi u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 146 KO Nikšić, preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić.

U projektu prikazati mjesto i način priključaka na katastarsku parcelu broj 146 i 143/5 KO Nikšić, kao i skicu puta preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić

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

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

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

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

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

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

DOSTAVLJENO:

2 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove,

1 x u spise predmeta,

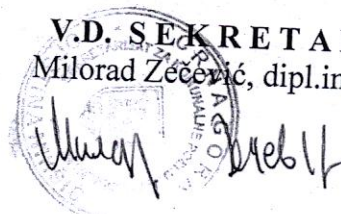
1 x a/a

OBRADILI:

Jasmina Bulajić

Igor Perunović

V.D. SEKRETARA
Milorad Zečević, dipl.ing.polj.





CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
UP/Io broj: 09-327-61
Nikšić, 16.03.2026. godine

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I STAMBENE POSLOVE

PREDMET: Obavještenje

OVDJE

U vezi sa vašim dopisom broj: 07-350-337 od 04.03.2026. godine, kojim ste se obratili ovom Sekretarijatu za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog - stambenog objekta, investitora **Bulajić Marka**, na katastarskim parcelama broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkihe parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1", 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 objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni.

Shodno tome, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, **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. *Zdravko Zečević*

Danica Vulcanović, dipl. geog. *D. K. Lomarić*

VD SEKRETARA
Milorad Zečević, dipl.ing.polj.
Milorad Zečević

Dostavljeno:

- Sekretarijatu za uranizam i stambene poslove,
- u spise, - a/a



vodovodnik
НИКШИЋ



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

Broj: 1428

Nikšić, 17. 03. 2026. god.

R.b.: 038/II

Na osnovu zahtjeva broj **07-350-337** od **11. 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. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić** čiji je investitor **Bulajić Marko** izdaju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Na vodovodnu mrežu:

- Objekat se priključuje na cjevovod izgrađen od **LG cijevi** profila **DN 125 mm** koji se nalazi u **ulici Partizanski put**;
- U normalnim uslovima rada sistema očekivani pritisak na mjestu priključenja je **3.0** 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 će se priključiti na DUP-om predviđenu fekalnu kanalizaciju nakon izgradnje iste.
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

X koord:

Adresa: Hercegovački put bb
e-mail: info@vodovodnik.me
Internet adresa: vodovodnik.me
Registarski broj i 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 koord:

KP:

KDCpost:

KDCprijlj:

Objekat se ne može priključiti ispod KDCprijlj;

- Minimalni profil priključne cijevi je $\varnothing 160$ mm;
- Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
- Najnižvodnije reviziono 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 reviziono okno _____ na cjevovodu izrađenom od _____ profila _____, koji se nalazi u ulici _____;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

X koord:

Y koord:

KP:

KDCpost:

KDCprijlj:

Objekat se ne može priključiti ispod KDCprijlj;

- 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 50m² kao i ostalih površina gdje

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

postoji rizik pojave zauljenih 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:

Novak O.

Glavni projektant:

za Vujičić Nikolina, dipl.grad. ing

Novak O.

7 Rukovodilac tehničke službe:

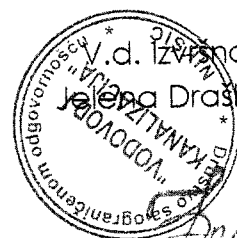
Papović Mira, dipl.grad. ing

Mira Papović

Tehnički direktor

Danilović Zoran, dipl.maš.ing.

Zoran Danilović



I.d. Izvršnog direktora:
Jelena Drasković, dipl.ecc

Jelena Drasković

Dostavljeno:

1 x Podnosiocu zahtjeva

2 x Tehničkoj službi

1 x a/a



1.6. Elaborat parcelacije

NAVSTAR 7  NAVSTAR 7	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga adresa: Nikić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro račun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	---

Broj predmeta:

Datum:

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE

Organizaciona jedinica: ... Nikšić.....

Mjesto:.....Nikšić.....

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-u

STRANKA: ...Kustudić Miloš Boris
KATAstarska PARCELA BROJ:143/5
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: ...4094
KATAstarska OPŠTINA:Nikić
OPŠTINA :..... Nikšić



NAVSTAR 7 DOO
Nikić Saša dipl.inž.geod.


.....

Broj predmeta:

Spisk prijave broj:

Pregledao / la:

Ovjerio / la:

Datum ovjere:

KNSTATACIJA SLUŽBENOG LICA.....

NAVSTAR 7  NAVSTAR 7	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	--

Broj predmeta:

Datum:

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti 4094 katastarska parcela_143/5

po zahtjevu ___ Kustudić Miloš Boris

(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

Licenca broj: **02-8079/2** od **20.12.2011** oblast - **izvođenje geodetskih radova na održavanju državni premjer i katastar nepokretnosti i vodova**

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke **Nikolić Saša**

Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj: **01-012/22-15589/1** od **07.07.2022** oblast- **izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi , državni premjer katastar nepokretnosti i vodova**

Geodetska organizacija "Navstar 7" d.o.o, sa sjedištem u Nikšiću,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj **073/25/02** od **08.10.2025** ,

izdato od **VEKOM GEO d.o.o.laboratorija** za etaloniranje mjerila u geodeziji građevini I srodnim oblastima kao I mjerila zapremine;



NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

..........

NAVSTAR 7  NAVSTAR 7	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga adresa: Nikić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	---

Broj predmeta:
Datum:

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu ___ Kustudić Miloš Boris
(naručilac poslova)
sa JMB _____
iz ___ Nikića
(mjesto)
Za potrebe izvođenja geodetskih radova ...parcelacije
Za nepokretnosti
KO ___ Nikić
LN/PL 4094 Katastarska parcela .. 143/5

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

Naručilac radova

.....
(ime i prezime/naziv pravnog lica), JMB/PIB, adresa sjedište, br.telefona

.....
(ime i prezime/naziv pravnog lica), JMB/PIB, adresa sjedište, br.telefona

.....
(ime i prezime/naziv pravnog lica), JMB/PIB, adresa sjedište, br.telefona



NAVSTAR 7 DOO
Nikić Saša dipl.inž.geod.

.....
Saša Nikić

 <p>NAVSTAR 7</p>	<p>d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga</p> <p>adresa: Nikić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com</p>
---	--

Broj predmeta:

Datum:

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Kustudić Miloš Boris
Podnjetom orgnaizacionoj jedinici

Nikić

Geodetska organizacija Navstar 7 d.o.o.
sa sjedištem Gornje Polje – Brod bb

Izvršila je geodetske radove

parcelisanja zemljišta na katastarskoj parceli 143/5 KO Nikić

(vrsta geodetskih radova)

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



NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl inž.geod.


.....

 NAVSTAR 7	d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga adresa: Niksić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	---

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Niksiću od strane geodetske organizacije Navstar7 d.o.o.
za obavljene geodetske radove parcelacije
čiji je podnosilac prijave: Kustudić Miloš Boris

Prisutni:

Geodetska
organizacija: predstavnik Nikolić Saša dipl.inž.geod.

Stranke:
Kustudić Miloš Boris

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Po zahtjevu vlasnika nepokretnosti, Kustudić Miloš Boris

, izvršeno je parcelisanje zemljišta na katastarskoj parceli 143/5 KO Niksić na osnovu urbanističko tehničkih uslova. Stanje na terenu se razlikuje u odnosu na stanje u evidenciji.

Stranka je saglasna sa izvršenim geodetskim radovima : snimanja , obilježavanja i utvrđivanja površina novonastalih katastarskih parcela po digitalnom katastarskom planu a koji se odnose na katastarsku parcelu 143/5 KO Niksić i koji su urađeni u skladu sa Pravilnikom o izradi i održavanju katastra nepokretnosti objavljenog 20.02.2023.godine.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1.
2.
3.
4.
5.

Geodetska organizacija

Za "Navstar7" d.o.o. Gornje Polje –Brod bb

Nikolić Saša dipl.inž.geod.

(Ovlašćenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022)

..... 



Skica održavanja katastra nepokretnosti

R=1.500

Obrazac 20

CRNA GORA
Uprava za katastar i dr. imovinu
Podružna jedinica: Nikšić
Opština: Nikšić
KAT.OPSTINA:Nikšić

N



177

175

172

178

174

143/19

143/23

143/26

143/29

143/7

143/32

143/30

143/31

143/65

143/66

Kustudić Miloš Boris 1/1

143/5
P=3421m²

(iv) 1kl

143/68
P=374m²
građ. parcela

143/69
P=397m²
građ. parcela

147/2
P=369m²
građ. parcela

147/3
P=345m²
građ. parcela

Kustudić Slobodan Miloš 1/1

147/1
P=2680m²

(iv) 1kl

143/8

143/64

169/1

170

Ovjerava.....

Ovlašćena geodetska organizacija Navstar7 d.o.o. Nikšić
Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011 god.
Snirio okt 2025 god.
Nikolić Saša - ovlaštenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022
Potpis.....

143/57

ZAPISNIK

Radiliste : NIKSIC
Instrument: GPS GS14 SA KORISCENJEM PERMANENTNIH STANICA
Konfiguracioni sistem: MONTEPOS 067
Koordinatni sistem: 6 zona UZN

RTCM-Ref 0025 6577969.766 4736662.928 660.302

Koordinate tacaka po UT-uslovima

PO7 6577247.59 4738537.78

PO8 6577259.14 4738552.06

PO9 6577270.23 4738565.77

P10 6577286.22 4738552.84

P11 6577302.30 4738540.02

P12 6577289.91 4738524.47

P13 6577279.86 4738511.87

P17 6577263.69 4738524.77

P18 6577274.52 4738538.27






1.7. Izjava vodećeg projektanta



Na osnovu Stručnog uputstva br. 01-1894/1 od 17.11.2021. godine, izdatog od strane Ministarstva ekologije, planiranja i urbanizma, dajem sledeću:

IZJAVU PROJEKTANTA uz arhitektonsko idejno rješenje

INVESTITOR	Marko Bulajić Branka Deletića bb, 81000, Podgorica, Crna Gora
OBJEKAT	Stambeni objekat
LOKACIJA	Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA	Tomo Radović, mast.inž.arh. Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2
PROJEKTANT	 REVOLUTION ARCHITECTS „Revolution Architects“ DOO Budva Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva, Crna Gora www.revolutionarchitects.rs
ODGOVORNO LICE	Tomo Radović Izvršni direktor
VODEĆI PROJEKTANT	Tomo Radović, mast.inž.arh. Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

Izjavljujem da je ovaj projekat urađen u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 19/25), Zakonom o uređenju prostora ("Sl. List Crne Gore", br. 19/25) i Urbanističko-tehničkim uslovima za urbanističku parcelaciju, UP/lo br. 07-350-337, od 27.02.2026. godine, za urbanističke parcele UP3, UP2, UP13 i UP12 u urbanističkom Bloku UB31, koje se sastoje od kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2, 147/3 KO Nikšić, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, opština Nikšić.



Uporedna tabela zbirnih zadatah parametara UT uslova i ostvarenih kapaciteta idejnim rješenjem:

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	Definisano UT uslovima	Ostvareno prema Idejnom rješenju
Lokacija	Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"	
Namjena	Stambeni objekat	
Površina parcele	1485m ²	
Indeks zauzetosti	0.40	0.36
Maksimalna zauzetost (m ²)	594.00 m ²	542,40 m ²
Indeks izgrađenosti	1.0	0.24
Maksimalna BRGP (m ²)	1.485,00 m ²	352,09 m ²
Maksimalno dozvoljena spratnost	Po+P+1+Pk	P

Od sjeverozapadne granice parcele, odnosno granice prema katastarskim parcelama br. 147/1 i 143/5 KO Nikšić koje su povezane sa javnim nekategorisnim putem na kat. parceli 146 KO Nikšić, objekat je udaljen minimalno 6,50 m. Od bočne sjeveroistočne granice parcele udaljen je minimalno 2,50 m, od bočne jugozapadne granice minimalno 11,60 m, dok je od zadnje, odnosno jugoistočne granice parcele udaljen minimalno 9,05 m. Odnos prema građevinskim linijama je zadovoljen.

Kolsko-pješački pristup lokaciji i objektu obezbijeđen je preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić, koja je upisana u LN 4094 KO Nikšić u svojini Kustudić Borisa, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom: Pravo Službenosti – Trajno pravo službenosti puta cijelom dužinom parcele gdje se ona graniči sa javnim putem radi prolaza pješice, automobilom, teretnim kamionom ili bilo kojim drugim vozilom na kat. parceli 143/5 KO Nikšić (poslužno dobro) u korist kat. parcela 143/68 i 143/69 KO Nikšić (povlasno dobro. U grafičkom djelu projekta je prikazano mjesto i način priključka na katastarsku parcelu broj 146 KO Nikšić, kao i skica puta preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić.

Pristup parceli koja je predmet Idejnog rješenja, ostvaren je putem jedne kolske i jedne pješačke kapije. Parkiranje vozila obezbijeđeno je unutar predmetne lokacije, dok je garaža projektovana za smještaj dva vozila.

Podloge korišćene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

- Urbanističko-tehničkih uslova za urbanističku parcelaciju, br. 07-350-337, od 27.02.2026. godine, urbanističkog Bloka UB31, u kome se nalaze urbanističke parcele UP3, UP2, UP13 i UP12 i koje se nalaze na delovima kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i za stambene poslove, opština Nikšić;
- Geodetske podloge sa koordinatama geodetskih tačaka, koju je pripremio "Navstar 7" D.O.O. Nikšić, novembra 2025. godine;
- Projektni zadatak investitora.

Mart, 2026.

Vodeći projektant,
Tomo Radović, mast. inž. arh.






1.8. Izjava geodetske licencirane organizacije

 <p>NAVSTAR 7</p>	<p>d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga</p> <p>adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com</p>
---	---

IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

OBJEKAT:	Stambeni
LOKACIJA:	Katastarska parcela 143/68.143/69.147/2.147/3 KO Niksic DUP – Rastoci I
INVESTITOR	BULAJIĆ DRAŠKO MARKO

IZJAVLJUJEM,

da predmetna katastarska parcela :

- 143/68,143/69,147/2,147/3 upisana u Listu nepokretnosti br 4392KO Niksic u vlasništvu Bulajić Draško Marko po kulturi njiva 1kl površine 374m², njiva 1kl površine 397m², livada 1kl površine 369m², livada 1kl površine 345m² DUP – Rastoci I čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 146 u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić po kulturi nekategorisani putevi koja je upisana u listu nepokretnosti br.787 KO Nikšić.

Datum

...03..03.2026...

Za Navstar 7 d.o.o. Nikšić



Skica održavanja katastra nepokretnosti

R=1.500

Obrazac 20

CRNA GORA
Uprava za katastar i dr. imovinu
Podružna jedinica: Nikšić
Opština: Nikšić
KAT.OPSTINA:Nikšić

N



177

175

172

178

174

143/19

143/18

143/23

143/26

143/29

143/7

143/32

146

143/5

143/65

143/31

143/66

Kustudić Miloš Boris 1/1

143/5
P=3421m²

(n) 1kl

143/68
P=374m²
građ. parcela

P08

6.38

P09

17.83

P10

20.55

0.02

18.89

20.56

20.56

18.89

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

20.56

P07

18.36

20.70

P18

17.31

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

20.66

P17

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

20.70

P08

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

6.38

P09

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

17.83

Kustudić Slobodan Miloš 1/1

147/1
P=2680m²

(iv) 1kl

Put

148

143/8

169/1

170

143/64

Ovlašćena geodetska organizacija Nevistar d.o.o. Nikšić

Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011god.

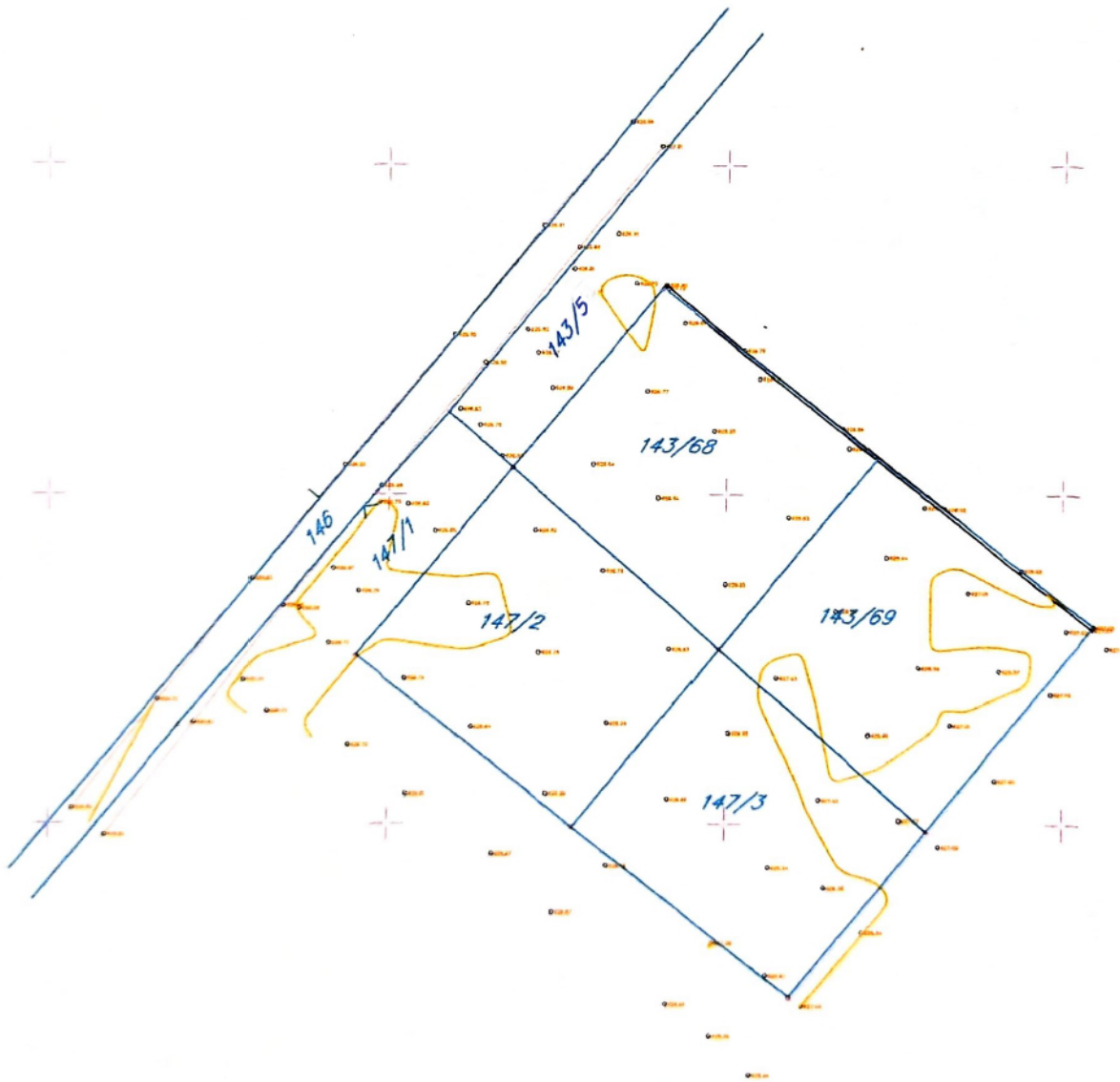
Snimio okt 2025god.

Nikolić Saša - ovlaštenje broj 01-012/22-15580/1 od 07.07.2022

Potpis.....

143/57

Ovjerava.....





1.9. List nepokretnosti

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.03.2026 14:30

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Datum: 05.03.2026 14:30
KO: NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI 4392 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
143/68		4 6/26	24.02.2026	Rastoci	Njiva 1. klase KUPOVINA	374	5.42
143/69		4 6/26	24.02.2026	Rastoci	Njiva 1. klase KUPOVINA	397	5.76
147/2		4 115/25	24.02.2026	Rastoci	Livada 1. klase KUPOVINA	369	2.51
147/3		4 115/25	24.02.2026	Rastoci	Livada 1. klase KUPOVINA	345	2.35

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BULAJIĆ DRAŠKO MARKO *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	143	68	0		919	932	2026	PRODAJA KUSTUDIĆ MILOŠ- BULAJIĆ MARKO	UG. O PRODAJI PARC. 143/68, 147/69 LN. 4094 KO NIKŠIĆ - BULAJIĆ MARKO, KUSTUDIĆ BORIS



2. Projektni zadatak



2.1. Projektni zadatak investitora

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT STAMBENOG OBJEKTA

INVESTITOR

Marko Bulajić
Branka Deletića bb, 81000, Podgorica, Crna Gora

LOKACIJA

Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"

PROJEKTANT

„Revolution Architects“ DOO Budva
Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva, Crna Gora
www.revolutionarchitects.rs

UVOD

Prema planskom dokumentu DUP-a „Rastoci 1“ predmetna lokacija koja se nalazi u dijelu urbanističkog Bloka UB31, na urbanističkim parcelama UP3, UP2, UP13 i UP12, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3, KO Nikšić nalazi se u okviru površina namijenjenih za stambeni objekat.

Postojeće stanje

Predmetna lokacija se nalazi u urbanističkom Bloku UB31, na urbanističkim parcelama UP3, UP2, UP13 i UP 12 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“, opština Nikšić. Urbanističke parcele se sastoje od katastarskih parcela broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić. Predmetna lokacije je površine 1485.00 m² i na njoj nema postojećih objekata.

Planirano stanje

Planirana namjena za urbanističke parcele UP3, UP2, UP13 i UP12 je stambeni objekat, prema planskom dokumentu DUP-a „Rastoci 1“.

Shodno zoni u kojoj se nalazi objekat i njenoj planiranoj namjeni, na predmetnoj parceli planirana je izgradnja jednorodnog prizemnog stambenog objekta.

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Za potrebe investitora Marka Bulajića, potrebno je izraditi sljedeću tehničku dokumentaciju: Glavni projekat za jednorodni stambeni objekat, u svemu prema pribavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima, UP/lo br. 07-350-337, od 27.02.2026. godine, za kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1", izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, opština Nikšić, kao i u skladu sa važećim zakonskim aktima i tehničkim propisima.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Izrada Glavnog projekta za jednorodni stambeni objekat na kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1". Rješenje treba da se sastoji od sljedećeg:

- ulazni hodnik, velika dnevna soba, trpezarija i odvojena kuhinja, degažman, dvije spavaće sobe, dva kupatila, master soba koja posjeduje kupatilo i garderober, vešernica, radna soba (koja je i gostinjska soba), garaža koja takođe ima svoj degažman i neophodne tehničke prostorije.

ARHITEKTURA

Arhitektonsko rješenje objekta treba da se zasniva na prirodnom karakteru lokacije, uz uvažavanje regionalnog arhitektonskog i kulturnog nasljeđa, kao i primjenu savremenih projektantskih principa i standarda. Koncept oblikovanja predviđa sintezu tradicionalnih i savremenih elemenata lokalne arhitekture, sa posebnim akcentom na upotrebu ekološki prihvatljivih i prirodnih materijala, u cilju postizanja harmonične integracije objekta u postojeći ambijent.

Planirati slobodnostojeći, prizemni stambeni objekat, oblikovan kao kompaktna i funkcionalna cjelina, prilagođena potrebama savremenog stanovanja.

Unutrašnju organizaciju prostora zonirati na dnevnu i noćnu, odnosno privatnu zonu. Ulaz u objekat predvidjeti da bude preko natkrivenog spoljašnjeg pristupa, kojim se dolazi u ulazni hodnik. Iz ulaznog hodnika omogućiti direktan pristup dnevnoj zoni objekta, koju će činiti prostrani dnevni boravak sa trpezarijom, orijentisani ka dvorištu, kuhinja, gostinjsko kupatilo, kao i radna, odnosno gostinjska soba.

Iz ulaznog hodnika napraviti pristup ka privatnoj zoni objekta, i predvidjeti master spavaću sobu, dvije spavaće sobe, pripadajuća kupatila, garderober, vešernicu, kao i komunikacione prostore u vidu hodnika i degažmana. Iz privatne zone omogućiti i direktan izlaz na spoljašnji plato.

Svijetlu visinu prostorija predvidjeti na 3,00 m, dok za vešeraj i za kupatila 2,80 cm.

Garažu projektovati u sklopu objekta, sa obezbijeđenom direktnom komunikacijom prema unutrašnjosti objekta, kao i vezom sa tehničkom prostorijom.

Materijali

Oblikovanje objekta i njegova spoljašnja obrada koncipirati tako da objektu obezbijede prepoznatljiv karakter, u skladu sa lokalnim ambijentalnim vrijednostima, primijenjenim kroz savremeni arhitektonski izraz.

Odabir materijalizacije uskladiti sa potrebama investitora i ambijentom u kome je ostvarena arhitektura objekta. Za materijalizaciju objekta koristiti kvalitetne materijale, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih.

Fasadne zidove projektovati u kombinaciji kontaktne termoizolacione fasade (STO sistem) u svijetlo bež nijansi (16018 ili slično) i obloge od prirodnog kamena. Kamena oblogu predvidjeti da bude od kamena tipa Maljat ili sličnog za pojedine djelove fasade, kao i od kamena tipa Visočica ili sličnog za akcentovane fasadne površine.

Spoljašnja stolariju planirati u antracit boji (RAL 7016 ili slično), dok za sve limene opšivke, oluci i drugi limarski elementi takođe u antracit nijansi (RAL 7016 ili slično).

Krov treba da je kosi, na više voda, sa nagibom krovnih ravni do 17 stepeni, koje treba da se izdižu iznad volumena objekta dajući originalnost i dinamiku strukturi, sa završnom oblogom od crepa u antracit boji, tipa *Tondach Planoton 10* u antracit boji ili slično.

Fasadne otvore projektovati u aluminijumskoj bravariji (sa termopan staklom), tamnog tona, sa spoljnim venecijanerima kao zaštita od sunca.

KONSTRUKCIJA

Ovim projektom zadatkom se zahtjeva izrada Glavnog projekta konstrukcije za objekat Stambeni objekat- stanovanje male gustine, koji se nalazi na lokaciji: Opština Nikšić, Crna Gora, planski dokument DUP Rastoci 1, urbanističke parcele UP3, UP2, UP13, UP12, koje se sastoje od katastarskih

parcela broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 KO Nikšić. Planirani objekat je namijenjen je za stambeni objekat.

Glavni projekat konstrukcije treba da sadrži:

- Tekstualnu dokumentaciju: Tehnički izvještaj
- Numeričku dokumentaciju: Statički proračun, specifikacija armature
- Grafičku dokumentaciju: Planovi oplata i planovi armiranja

Stratički proračun sprovesti u svemu prema važećim standardima i propisima za ovu vrstu objekata. Projekat uraditi u svemu prema prethodno urađenom geotehničkom elaboratu, kao i geodetskoj podlozi.

Prilikom izrade projekta voditi se dobrom praksom što se tiče ugradljivosti armature, te dužine armaturnih šipki ograničiti na maksimalnih 8 metara i dati specifikaciju armature u oplatama.

INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE

Za potrebe objekta projektovati sledeće instalacije:

A. INSTALACIJE KANALIZACIJE

Projektom kanalizacije tretirati Fekalnu kanalizaciju i i Atmosfersku kanalizaciju sa krova, koja će se putem kanalizacionih cijevi odvesti u upojni bunar, a sa trotoara u okolni teren objekta.

1. FEKALNA KANALIZACIJA

Za kanalizacionu mrežu predvidjeti: horizontalnu mrežu, mrežu u zemlji, vertikale u sanitarnim čvorovima od PVC-a – cijevi i djelova, a za ventilaciju kanalizacije predvidjeti na krovu ventilacione kape veličine prema propisima. Dimenzije cijevi odrediti prema važećim propisima za minimalne dimenzije cijevi za određene sanitarne uređaje. Dozvoljavaju se padovi od 1,33% do 6,66%. Za pravilno funkcionisanje mreže predvidjeti dovoljno revizionih komada i revizionih silaza. Kanalizacionu mrežu izvesti po svim normama i propisima savremene kanalizacije i primjeniti savremeni material. Horizontalni razvod raditi ispod poda prizemlja. Sva mjesta za prihvatanje korišćenih voda snabdjeti vodovodnim zatvaračem (sifonom) odgovarajućih dimenzija. Korišćene vode sprovesti kroz cevovode fekalne kanalizacije do ulične mreže.

2. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Atmosfersku vodu sa krova objekta prikupiti preko horizontalnih oluka/slivnika i sprovesti dalje preko vertikalnih oluka u fasadi. Atmosferske vode sa lokacije odvesti do upojnog bunara.

B. INSTALACIJE VODOVODA

Projektom instalacija vodovoda obuhvatiti sanitarnu pitku vodu i toplu vodu do svih potrošača. Vodovodnu mrežu predvidjeti od polipropilenskih cevi (PPr) dimenzija dobijenih prema hidrauličkom proračunu, a od priključka do vodomjera sa PE ili PEHD cijevima. Sva izlivna mjesta snabdjeti propisnim ventilima. Temeljni razvod vodovoda predvidjeti u spušenom plafonu. Hidraulički proračun instalacije vodovodne mreže izvršiti prema izlivnim potrošnim mestima, pri čemu treba voditi računa da sistem bude funkcionalan, racionalan i pogodan za održavanje. Za sigurno i ispravno funkcionisanje održavanje instalacija, mrežu snabdjeti svom potrebnom armaturom. Vodovodnu mrežu isprojektovati u svemu prema uslovima za projektovanje JP.Vodovod Nikšić.

Za mjerenje vode uraditi šaht 1,20x1,20x1,60m. U šahtu smjestiti vodomjer sa impulsivnim mehanizmom sa daljinskim očitavanjem. Proračun vodovodne mreže izvršiti na bazi potreba i potrošnje sanitarnih uređaja. U slučaju visokog pritiska na priključnom mestu neophodno je uz

vodomer ugraditi i regulator pritiska kako bi unutrašnje vodovodne instalacije i uređaji mogli normalno funkcionisati.

Pripremu tople vode obezbediti centralno preko bojlera zapremine 500 lit. sa povratnim vodom i pumpom za recirkulaciju (u koordinaciji sa projektom HVAC-a). Predvideti dovod hladne vode za baštenske česme. Pored sanitarne vode predvideti dovod vode za rad irigacionog sistema.

C.SANITARNA OPREMA I MATERIJALI

Sva sanitarna oprema mora biti prve klase po izboru investitora, a u skladu sa zakonom i arhitektonskim rješenjem. Primijeniti savremene materijale a sve u skladu sa važećim propisima.

Glavni projekat vodovoda i kanalizacije uraditi na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga objekta, kao i na osnovu dogovora sa arhitektom projektantom.

INSTALACIJE JAKE STRUJE

Projektnom dokumentacijom dati tehničko rješenje elektro-energetskih instalacija objekta. Projekat uraditi u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekta ("Sl. list CG", br. 19/2025, 92/2025, 160/2025), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 53/2025) i Zakona o energetici ("Službeni list Crne Gore", br. 28/2025, 3/2026).

Prilikom izrade projekta, projektant treba da se vodi:

- UTU - Urbanističko tehničkim uslovima. Dokument definiše urbanističke parametre i smjernice arhitektonskog dizajna, strukturalne i pejzažne smjernice.
- Važećom zakonskom regulativom,
- Važećim propisima i pravilnicima,
- Važećim standardima na području Crne Gore,
- Tehničkim preporukama Operatora distributivnog sistema,

Napajanje objekta električnom energijom:

- Za glavno mjesto predaje električne energije predvidjeti slobodno stojeći priključno-mjerni orman (PMO) pozicioniran na granici parcele. PMO treba da bude izrađen od presovanog poliestera, stepena zaštite IP54, mehaničke otpornosti IK 10, otporan na UV zračenja a sve prema preporuci TP 2 ED (Tehnička preporuka za priključke objekata potrošača na distributivnu mrežu). U priključno-mjerni orman ugraditi brojilo adekvatnih karakteristika. Predvidjeti brojilo sa direktnim mjerenjem.
- Sa PMO-a energija se predaje na glavne sabirnice u glavnom razvodnom ormanu (GRO) objekta, modularnog tipa, odgovarajućeg stepena mehaničke zaštite, ofarban u odgovarajućem RAL-u prema zahtjevu projektanta enterijera.
- Sistem zaštite od opasnog napona dodira je TN-C-S.
- Predvidjeti razvodne ormare (table) za objekat, i sa njih napajati potrošače. U razvodnim ormarima smjestiti zaštitne uređaje (zaštitni uređaji diferencijalne struje, automatski osigurači i druga oprema), i potrebno ih je pozicionirati u dogovoru sa arhitektom.
- U razvodnim ormarima i tablama predvidjeti ugradnju sljedeće opreme: automatski osigurači, zaštitni uređaji diferencijalne struje i ostala prateća oprema proizvođača „Schneider electric” – Francuska ili ekvivalent. Sve razvodne table potrebno opremiti sa džepom za jednopolne šeme kao i jednopolnom šemom koja odgovara izvedenom stanju.
- Napojni vod od priključno-mjernog ormara PMO do glavnog razvodnog ormara GRO predvidjeti kablovima naponskog nivoa 0,6/1 kV. Razvod usaglasiti uz koordinaciju sa ostalim fazama

(instalacije slabe struje, vodovoda i kanalizacije, HVAC instalacija i dr.). Napojni vod polagati dijelom u zemljanom rovu a dijelom po zidu direktno ispod maltera, sve u skladu sa napomenama na grafičkim priložima. Napojni vod GRO-a osigurati od preopterećenja i kratkog spoja odgovarajućim osiguračem na početku voda u PMO. Napojne vodove od GRO do razvodnih tabli voditi po zidu direktno ispod maltera i osigurati ih od preopterećenja i kratkog spoja odgovarajućim osiguračima na početku voda u GRO, sve u skladu sa napomenama na grafičkim priložima.

- Zaštitu od prenapona izvesti koordinacijom prenaponske izolacije na NN strani u PMO (GRO) i po potrebi u lokalnim razvodnim ormarima, vodeći računa o selektivnosti opreme.
- Izvršiti analizu potrebne snage na nivou objekta. Podatke o vršnim snagama objekta odrediti na osnovu glavnog projekta elektro-energetskih instalacija.
- Projektom odraditi sve potrebne proračune izabranih kablova i provodnika na trajno dopuštene struje sa provjerom zaštite od preopterećenja, kao i provjeru na dozvoljeni pad napona.

Instalacija opšte potrošnje i tehnoloških potrošača:

- Za potrebe instalacija opšte potrošnje, prema tipu i namjeni objekta, uvažavajući način grijanja i klimatizacije, predvidjeti potreban broj monofaznih i trofaznih šuko priključnica i ostalih priključnih mjesta u zavisnosti od namjene prostora definisanog arhitektonskim podlogama. Predviđena oprema treba da u funkcionalnom i zaštitnom pogledu odgovara propisima, standardima ili odgovarajućim preporukama.
- Predvidjeti izvode za napajanje potrošača u skladu sa zahtjevima projekata slabe struje, mašinskih instalacija, ViK i drugih instalacija. Izvode ostaviti u adekvatnoj slobodnoj dužini, radi kasnijeg priključenja na uređaj.
- Predvidjeti instalacije za grejače oluka.
- Projektom predvidjeti modularni program tipa proizvođača „Simon” – Španija ili ekvivalent drugog proizvođača. Klasu zaštite instalacionog pribora usaglasiti sa namjenom prostorije.
- Instalaciju opšte potrošnje i tehnoloških potrošača predvidjeti kablovima tipa NYM-J (PP-Y) i NYY-J (PPOO-Y) presjeka prilagođenog karakteristikama potrošača.

Instalacije osvjetljenja:

- U objektu predvidjeti sljedeće vrste osvjetljenja:
 - Opšte – funkcionalno,
 - Namjensko - lokalno i dekorativno,
- U svim prostorijama predvidjeti odgovarajuću instalaciju električnog osvjetljenja sa odgovarajućim svjetiljkama, vodeći računa o preporučenim vrijednostima optimalnog nivoa osvijetljenosti u skladu sa namjenom prostorije i uslovima montaže.
- Izbor rasvjetnih tijela, pozicije i grupe uključenja projektovati u skladu sa projektom dizajna unutrašnjeg osvjetljenja, enterijerskim i arhitektonskim zahtjevima.
- Pri izboru svjetiljki voditi računa o vrsti izvora svijetla, temperaturi boje i visini koeficijenta reprodukcije boje (CRI) i koeficijenta bliještanja (UGR). Za postizanje što većeg nivoa energetske efikasnosti objekta (manja potrošnja električne energije, niska emisije CO₂ gasa, niski troškovi održavanja, dug period eksploatacije, velike mogućnosti kontrole - upravljanje i dimovanje) birati LED izvore svijetla.
- Pri projektovanju osvjetljenja javnih površina i fasada posebno voditi računa o svjetlosnom zagadjenju i isto svesti na najniži mogući nivo. Voditi računa o primjeni LEED standarda kao i BUG preporuke za oblast spoljašnjeg osvjetljenja.
- Prilikom odabira svjetiljki voditi računa o stepenu mehaničke zaštite svjetiljke u skladu sa namjenom prostorije.

- Za napajanje osvjetljenja unutar objekta predvidjeti instalacione kablove tipa NYM-J (PP-Y) presjeka prilagođenog karakteristikama potrošača. Za napajanje osvjetljenja u dvorišnom dijelu objekta predvidjeti kablove tipa NYY-J (PPO0-Y).
- Projektom uraditi fotometrijski proračun na odabrani tip svjetiljke koji pokazuje da su zadovoljene međunarodne preporuke za srednju vrijednost osvjetljaja.

Smart instalacije za kontrolu osvjetljenja u zajedničkim prostorima:

- Predvidjeti sistem koji omogućava kontrolu osvjetljenja u objektu. Sistem treba da ima mogućnost da upravlja svim tipovima svjetiljki koji koriste standardne protokole (fazno dimabilne svjetiljke (leading / trailing edge), dimovanje 1-10V, DALI, DMX, ON/OFF upravljanje). Predvidjeti odgovarajući software na računaru, tabletu ili mobilnom telefonu preko kojeg će korisnik moći da upravlja i nadgleda rad osvjetljenja. Poželjno je da sistem ima i mogućnost integracije kontrole električnih sjenila i drugih potrošača ukoliko se za za tim ukaže potreba.
- Sistem mora da posjeduje mogućnost definisanja zona i scena.
- Sistem je moguće konfigurisati na način da se upravljanje vrši na jedan od dolje navedenih načina:
 - vremenski programirana kontrola - omogućava vremensko programiranje stanja sistema u zavisnosti od doba dana kao i u zavisnosti od izlaska ili zalaska sunca (procesor ima integrisan astronomski sat);
 - kontrola posredstvom senzora prisustva - omogućava aktiviranje osvjetljenja ili pozivanje isprogramirane scene u zavisnosti od toga da li je prostorija zauzeta ili ne,
 - upravljanje lokalno pomoću žičanih i bežičnih tastatura.
 - centralna kontrola je moguća upotrebom pametnog telefona ili tableta (iPad, iPhone kao i uređaja sa Android operativnim sistemom) i to uz pomoć aplikacije koja je sastavni dio paketa ovog sistema.
 - Sistem treba da je modularan i da se isti uvijek može proširiti. Takođe, sistem je uvijek moguće preprogramirati i na taj način osvjetljenje u objektu prilagoditi novoj konfiguraciji prostorija i slično.

Instalacija izjednačenja potencijala

- Predvidjeti povezivanje svih metalnih masa u objektu koje u normalnom radnom režimu ne bi smjele doći pod napon na zaštitne sabirnice unutar pripadajućih razvodnih ormara finožičanim provodnicima tipa izolacije određenog u skladu sa zahtjevima Elaborata zaštite od požara presjeka 1x6 mm².
- Za potrebe zaštitnog uzemljenja predvidjeti odgovarajući broj sabirnica za izjednačavanje potencijala koje je potrebno povezati odgovarajućim provodnicima na uzemljenje objekta.

Gromobranska instalacija i uzemljenje:

- Za uzemljič predvidjeti uzemljič u rasporedu tipa „B” i to kao temeljni uzemljič izveden trakom od pocinčanog čelika FeZn dimenzija 25x4mm položenom u temelju objekta. Traku ugraditi u sloj betona tako da između uzemljiča i tla ovaj sloj bude debljine najmanje 10 cm. Obratiti pažnju na potrebu dodatnog uzemljičkog prstena u slučaju postojanja hidroizolacije na kontaktu betona u kome se nalazi uzemljič i tla. Uzemljenje izvesti prema prilogu u grafičkom dijelu projekta.
- Predvidjeti međusobno spajanje i nastavljanje trake odgovarajućim ukrsnim i spojnim komadima.
- Traku premazati bitumenom na mjestu ulaza ili izlaza iz zemlje na dužini od min +30-30 cm.
- Pri projektovanju temeljnog uzemljiča potrebno je predvidjeti izvode FeZn trakom 25x4mm ili okruglim provodnikom FeZn Ø8mm za:
 - vezu sa susjednim objektima – združeni uzemljič

- uzemljenje gromobranskih spušnih provodnika,
- uzemljenje oluka ukoliko su metalni,
- uzemljenje energetskih ormara.
- Projektom odraditi proračun za određivanje nivoa zaštite gromobranske instalacije i na osnovu dobijenog rezultata uraditi gromobransku instalaciju a sve prema MEST EN 62305-1:2010, MEST EN 62305-2:2010, MEST EN 62305-3:2010, MEST EN 62305-4:2010, MEST EN 50164-1:2012, MEST EN 50164-2:2012, MEST EN 50164-5:2012, MEST EN 50164-6:2012, MEST EN 50164-7:2012, MEST EN 50164-4:2012.
- Za spušne provodnike predvidjeti okrugli provodnik koje se povezuje na temeljni uzemljivač i prihvatni sistem na krovu.
- Za prihvatni sistem predvidjeti okrugli provodnik postavljen po krovu u obliku mreže provodnika sa odgovarajućim brojem lovećih šiljaka postavljenih na najpogodnijoj poziciji na objektu.
- Oprema za instalaciju uzemljenja i gromobrana treba da bude „HERMI” – Slovenija ili ekvivalent drugog proizvođača.
- Nakon završetka radova izvršiti mjerenje i o tome pribaviti pismeni izvještaj – stručni nalaz (atest) od strane ovlašćene institucije.

Projekat uraditi u svemu prema standardima i važećim propisima. Pri izradi projekta voditi se sledećom dostavljenom dokumentacijom:

- Glavnim projektom arhitekture objekta;
- Glavnim projektom građevinskih konstrukcija;
- Glavnim projektom mašinskih instalacija;
- Glavnim projektom elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme;
- Glavnim projektom hidrotehničke infrastrukture;
- Zahtjevima ovog Projektnog zadatka.

INSTALACIJA SLABE STRUJE

Projektom dokumentacijom dati tehničko rješenje elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme objekta. Projekat uraditi u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i njegovim izmjenama i dopunama ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata i njegovim izmjenama i dopunama (Sužbeni list Crne Gore broj 044/18, 43/19), Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore”, br. 41/2015), Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("SL.list SFRJ" br. 53/88), Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore" br. 13/07, 32/11 i 54/16), Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara ("Službeni list SRJ" br. 87/93), Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list Crne Gore" broj 9/12), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Službeni list SFRJ" br. 24/87), Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za detekciju eksplozivnih gasova i para ("Službeni list SRJ" br. 24/93).

Elektroinstalacije slabe struje

Prema tehničkim preporukama, te standardima i iskustvima za projektovanje ove vrste objekata predvidjeti:

- Strukturno kablovski sistem (SKS)
- Instalacija videointerfonskog sistema
- Instalacija IP video nadzora
- Instalacija protivprovalnog sistema

- Instalacija A/V sistema

Strukturni kablovski sistem - SKS

- Predvidjeti potrebnu opremu u RACK ormaru. RACK ormar smjestiti u prostoriji 18.
- Projektovati sistem tako da bude omogućen prenos podataka u okviru različitih arhitektura računarskih mreža i pouzdan prenos različitih tipova signala (telefonskih, video, upravljačkih i alarmnih).
- Telefonsku i računarsku instalaciju u objektu predvidjeti sistemom strukturnog kabliranja kao univerzalnu instalaciju prema standardu EIA/TIA T-568A.
- Predvidjeti pokrivanje kompletnog objekta WiFi signalom, preko access pointa.
- Vertikalni razvod predvidjeti u HF rebrastim crijevima Ø16mm. Crijeva položiti dijelom kroz zid ispod maltera, dijelom kroz betonsku ploču.
- Predvidjeti potreban broj telekomunikacionih shielded FTP RJ-45 cat.6a priključnica u objektu vodeći računa o usklađivanju sa instalacijama jake struje. RJ-45 priključnice se vode od pozicije ormara slabe struje do neophodnih pozicija po stanu.
- Predvidjeti RTV utičnice iza svakog TV uređaja, koje se kabliraju od ormara slabe struje RG-6/CU 75Ω LS0H kablom.

Instalacija IP video nadzora

- Predvidjeti instalaciju IP video nadzora. Video nadzorom pokriti ulaz u objekat i okolinu objekta.
- Predvidjeti potrebnu opremu u RACK ormaru slabe struje koji se nalazi u prizemlju objekta.
- Tražene pozicije nadgledati 24/7 i predvidjeti hard disk uređaj dovoljnog kapaciteta.
- Kablovsku instalaciju odraditi FTP cat.6a LSZH kablovima do svake kamere. Kamere se polažu u HF rebrastim crijevima Ø16/11m.

Instalacija videointerfonskog sistema

- Predvidjeti instalaciju IP video interfona.
- Predvidjeti spoljašnju interfonsku jединicu na pješačkom prilazu. Unutrašnju jединicu predvidjeti u dnevnoj sobi.
- Predvidjeti potrebnu opremu u RACK ormaru slabe struje.
- Kablovsku instalaciju odraditi FTP cat.6a LSZH kablovima do unutrašnje interfonske jединice.
- Do spoljašnje interfonske jединice dovesti vanjski SFTP cat.6a kabal, kao i H05RN-F 2x1mm² gumeni fleksibilni kabal za elektroprihvatanik. Kablovi se vode u HDPE Ø25mm cijevi.

Instalacija protivprovalnog sistema

- Projektom predvidjeti bežičnu instalaciju protivprovalnog sistema u kompletnom objektu.
- Alarmnu centralu smjestiti pored ormara slabe struje.
- Predvidjeti kombinovane detektore pokreta i loma stakla na svim ključnim pozicijama u objektu.
- Predvidjeti magnetni kontakt na ulaznim vratima.
- Predvidjeti šifратор na ulazu u objekat za kontrolu sistema.
- Predvidjeti detektore poplave/izliva tečnosti u kupatilima i kuhinji.
- Na određenim pozicijama predvidjeti i detektore požara (kuhinja, tehnička prostorija,..).
- Omogućiti dojavu svih događaja remote preko aplikacije na telefonu.
- Predvidjeti vezu između centrale i ormara slabe struje SFTP cat.6a kablom.

Instalacija A/V sistema

- Predvidjeti instalaciju ozvučenja u objektu i na terasi.

- Omogućiti integraciju svih sistema i kontrolu preko aplikacije na telefonu. Predvidjeti i touchscreen uređaj u dnevnoj sobi za kontrolu svih sistema (ozvučenje, video nadzor, interfon, protivprovalni sistem, kontrola osvjjetljenja,...)

Projekat uraditi u svemu prema standardima i važećim propisima. Pri izradi projekta voditi se sledećom dostavljenom dokumentacijom:

- Arhitektonsko-građevinskim projektom;
- Glavnim projektom elektroinstalacija jake struje;
- Glavnim projektom vodovoda i kanalizacije;
- Tehničko-tehnološkim zahtjevima;
- Zahtjevima ovog Projektnog zadatka

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Za stambeni objekat u Opštini Nikšić, uraditi Glavni projekat mašinskih termotehničkih instalacija. Projektну dokumentaciju termotehničkih instalacija uraditi u svemu prema: arhitektonsko-građevinskom projektu, urbanističkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora, Zakonu o izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025.godine) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list Crne Gore", br. Službeni list Crne Gore", br. 053/25 od 29.05.2025) standardima kao i važećim propisima i preporukama za ovu vrstu instalacija. U nedostatku domaćih standarda koristiti odgovarajuće inostrane standarde, prvenstveno norme DIN i EN.

PROJEKTNI PARAMETRI

1.Spoljni parametri vazduha

- ljetno: $t/\phi = +33^{\circ}\text{C}/26\%$
- zima: $t/\phi = -12^{\circ}\text{C}/90\%$

2.Unutrašnji parametri vazduha

Projektни parametri vazduha u grejnom periodu:

Kupatila:	$t_u = 242^{\circ}\text{C}$
Dnevna soba, Trpezarija, Kuhinja:	$t_u = 211^{\circ}\text{C}$
Spavaće sobe:	$t_u = 211^{\circ}\text{C}$

Vlažnost vazduha u prostorijama nije kontrolisana

Projektни parametri vazduha u ljetnjem periodu:

Dnevna soba, Trpezarija, Kuhinja:	$t_u = 251^{\circ}\text{C}$
Spavaće sobe:	$t_u = 251^{\circ}\text{C}$

Termičke parametre elemenata građevinske konstrukcije, preuzeti iz Elaborata građevinske fizike.

OPŠTI ZAHTJEVI

1. Projekat termotehničkih instalacija treba da predvidi savremena rješenja i opremu koja obezbjeđuje visoke standarde.

2. Radi obezbjeđenja komfora tokom cijele sezone predvjeti instalacije za grijanje i hlađenje, sa primjenom toplotne pumpe, fan coil uređaja i podnog toplovodnog grijanja.
3. Projekat mora da obezbijedi racionalna tehnička rješenja kako u investicionom tako i u eksploatacionom pogledu, koristeći savremena svjetska dostignuća, posebno u pogledu racionalnog korišćenja energije.
4. Osnovni elementi termotehničkog postrojenja koji obezbeđuje hlađenje objekta treba da bude podno toplovodno grijanje i kanalski fan coil uređaji, sa toplotnom pumpom "vazduh_voda" kao izvorom toplote. Takođe potrebno je predvidjeti odvod otpadnog vazduha iz prostora kuhinje putem kuhinjskog aspiratora. Predvidjeti i odsisavanje otpadnog vazduha iz sanitarnih i tehničkih prostorija i mokrih čvorova. Za grijanje kupatila predvidjeti podno toplovodno i cijevne registre "sušaće peškira" sa integrisanim elektro grijačima.
5. Obezbijediti kontrolu rada uređaja za svaku prostoriju posebno, sa obezbjeđenjem komfora upravljanja uređajima.
6. Proračun toplotnih gubitaka uraditi prema standardima MEST EN 12831 ili ASHRAE RTSM metodi.

PREDMET PROJEKTOG ZADATAKA

Izrada Projekta mašinskih termotehničkih instalacija za stambeni objekat u Opštini Nikšić, u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025.godine) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list Crne Gore", br. Službeni list Crne Gore", br. 053/25 od 29.05.2025).

Predmet Projektnog zadatka je izrada tehničke dokumentacije sljedećih vrsta instalacija:

1. Termotehničke instalacije, grijanje i hlađenje objekta (toplotna pumpa „vazduh_voda“, fan coil uređaji i podno toplovodno grijanje)
2. Termotehničke instalacije, ventilacija prostora kuhinje
3. Termotehničke instalacije, ventilacija sanitarnih prostorija i mokrih čvorova
4. Termotehničke instalacije, sistem grijanja kupatila i toaleta

OSNOVE ZA IZRADU GLAVNOG PROJEKTA

PROJEKTNI ZADATAK

- Projektni zadatak je obavezujući za projektanta i predstavlja osnovu za izradu projekta termotehničkih instalacija.
- Elaborat građevinske fizike
- Elaborat zaštite od požara
- Propisi i standardi
- Važeći standardi i propisi, kao i preporuke za ovu vrstu instalacija. U nedostatku istih koristiti evropske norme ili ASHRAE standarde.

TEHNIČKI DIO

Unutrašnje temperature prostorija usvojiti prema namjeni istih. Gubitke i dobitke toplote u objektu računati na osnovu toplotnog opterećenja prema površini prostorije.

A. Snabdijevanje rashladnom i toplotnom energijom

Za grijanje i hlađenje objekta predvidjeti snabdijevanje toplotnom/rashladnom energijom sa toplotnom pumpom „vazduh_voda“ koju je potrebno smjestiti na uređenju terena pored objekta, kako se ne bi narušio izgled fasade, odakle se razvode cijevovodi sa toplim i hladnim radnim

medijumom. Obezbijediti grijanje sanitarne tople vode u akumulacionom bojleru putem toplotne pumpe u zimskom režimu rada, a za ljetnji predvidjeti elektro grijače ili elektro kotao.

B. Grijanje i hlađenje prostora

Primarno hlađenje i dogrijavanje predvidjeti unutrašnjim zidnim, kanalskim ili parapetnim fan coil jedinicama, tj. sa tipom koji najbolje odgovara planiranom enterijeru. Za grijanje predvidjeti podno toplovodno grijanje. Za sanitarne prostorije predvidjeti i cjevne registre sa integrisanim elektro grijačima, kako bi se grijanje prostora u slučaju potrebe odvijalo nezavisno od centralnog sistema za grijanje objekta.

C. Sistem ventilacije kuhinje i sanitarnih čvorova

Za kuhinju objekta predvidjeti odsisavanje otpadnog vazduha pomoću kuhinjskih aspiratora. Kuhinjski aspiratori su dio projekta enterijera. Za kupatila i toalete predvidjeti odsisne plafonske ventilatore. Odvod vazduha vršiti do krova ili fasade objekta.

STRUKTURA I SADRŽAJ PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

Projekat termotehničkih instalacija uraditi u svemu prema važećim propisima iz ove oblasti, tako da je na osnovu izrađene tehničke dokumentacije moguće pribaviti građevinsku dozvolu, nabaviti materijal, opremu, procijeniti troškove i izvesti radove.

Projekat termotehničkih instalacija usaglasiti sa ostalim djelovima tehničke dokumentacije.

Projekat uraditi u svemu prema pravilima struke; prema važećim standardima, propisima i normama za ove vrste instalacija; i opremiti ga svom računskom, grafičkom i opisnom dokumentacijom koja je neophodna za nesmetano izvođenje radova.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Pejzažno uređenje treba da bude integralni dio arhitektonskog rješenja vile i uređenja terena. Cilj je formiranje dvorišta visokog komfora i privatnosti, sa rješenjima koja imaju smanjene potrebe za održavanjem i racionalnu potrošnju vode. Uređenje obuhvata reprezentativni ulazni dio sa sjeverozapadne strane, kolsko pješačke komunikacije i dvorišnu zonu sa platom i bazenom u južnom dijelu parcele.

- Kompoziciono rješenje uskladiti sa arhitekturom objekta, materijalizacijom i organizacijom spoljašnjih površina.
- Koncept pejzažnog uređenja prilagoditi umjereno kontinentalnim uslovima Nikšića. Zelenilo treba da unaprijedi bioklimatski komfor kroz hlad u ljetnjem periodu, zaštitu od vjetra i stvaranje prijatnog mikroambijenta u zoni boravka i bazena.
- Formirati višeslojnu strukturu zelenila: stabla, visoki i niski žbunovi, perene, ukrasne trave i puzavice. Slojevi se planiraju funkcionalno, po zonama kretanja i boravka.
- Privatnost tretirati prioritetno u odnosu na saobraćajnicu i susjedne parcele.
- Odabir vrsta usmjeriti na autohtone i odomaćene vrste kontinentalnog i submediteranskog pojasa koje su otporne na mraz, vjetar i ljetnju sušu. Prednost dati stabilnom habitusu i dugom životnom vijeku.
- Sadni materijal mora biti rasadnički školovan, zdrav, pravilno razvijen i karakterističnog habitusa.
- Planirati kontinuitet atraktivnosti tokom cijele godine kroz smjenu tekstura, boja i perioda cvjetanja.
- Travnate površine planirati racionalno.
- Projektom hidroinstalacija predvidjeti rješenje navodnjavanja u skladu sa racionalnom potrošnjom vode.
- Projekat pejzažne arhitekture uskladiti sa sinhron planom podzemnih instalacija, drenažom i odvodnjavanjem, kao i sa pozicijama tehničkih zona.

ZAŠTITA OD POŽARA

Projekat zaštite od požara treba da obuhvati sve mere zaštite od požara koje se odnose na:

- prilazne saobraćajnice
- stepen otpornosti na požar objekta
- podelu objekta na požarne sektore
- puteve za evakuaciju
- puteve za intervenciju vatrogasnih ekipa
- primenu vatrootpornih materijala i premaza
- hidrantsku mrežu za gašenje požara
- grejanja, ventilaciju i klimatizaciju
- elektroinstalacije jake struje
- instalacije slabe struje
- instalaciju za dojavu požara
- instalaciju za automatsko gašenje požara
- instalaciju sigurnosne rasvete
- mobilnu opremu za gašenje požara
- obeležavanje puteva za evakuaciju iz objekta.

Projekat zaštite od požara treba da sadrži integralni prikaz svih mera zaštite od požara.

Projekat treba uskladiti sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list Crne Gore br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16).

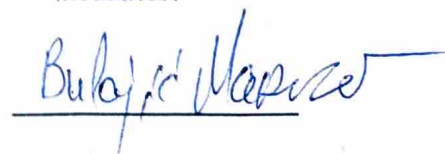
OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Osnovu za izradu projekta čine sledeća dokumenta:

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 19/25) -
- Zakon o uređenju prostora („Sl. List CG”, br. 19/25) -
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG”, br. 53/2025) - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke („Sl. list CG”, br. 60/18)
- Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl. list CG”, 51/08, 34/11, 35/13)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Sl. List CG”, br. 57/14)
- Standard MEST EN 15221-6:2014 - obračun površina i zapremina objekata

Mart, 2026.

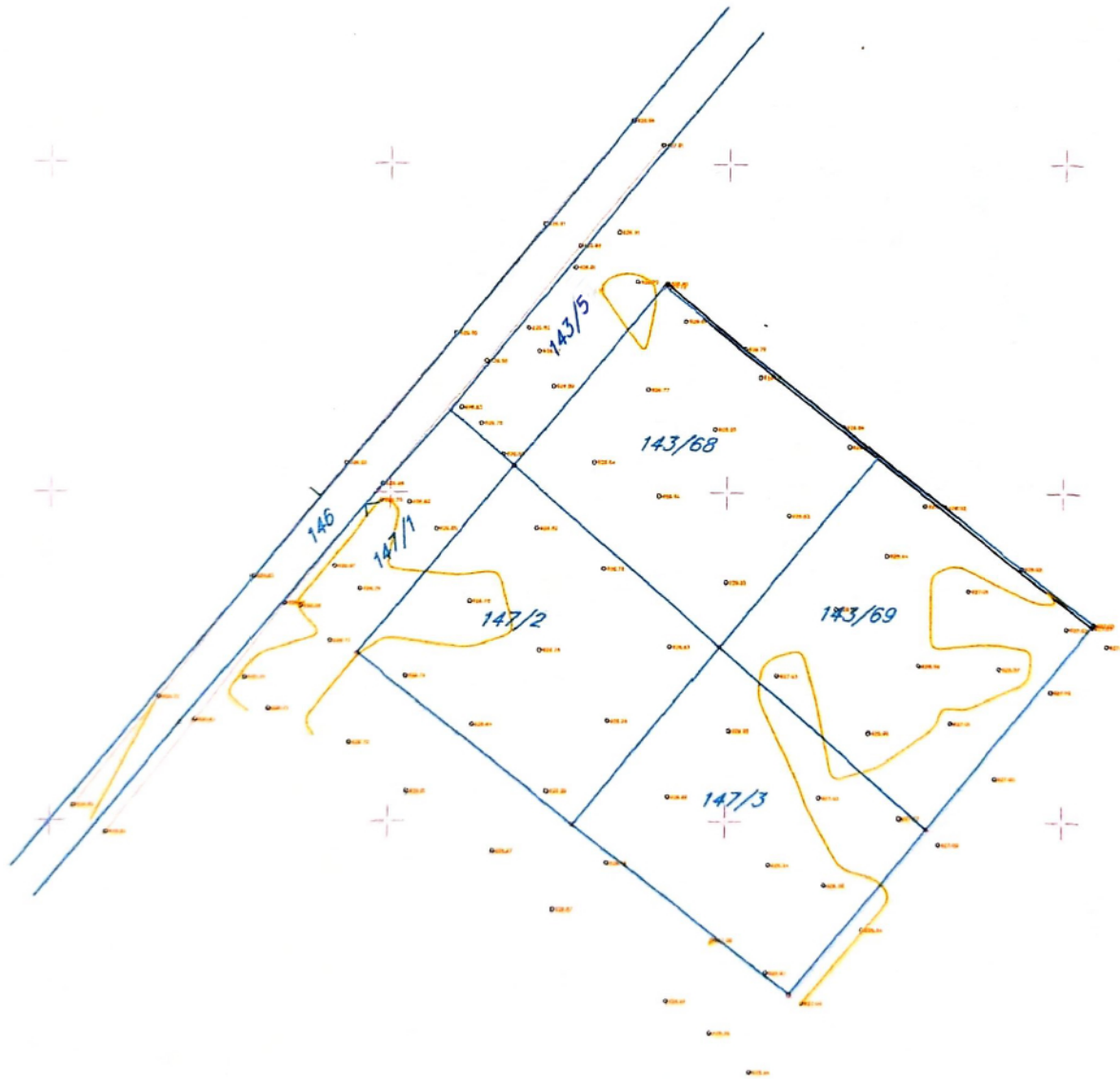
Investitor:





2.2. Podloga za izradu tehničke dokumentacije

- Geodetska situacija



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

INVESTITOR **Marko Bulajić**
Branka Deletića bb, 81000, Podgorica, Crna Gora

OBJEKAT **Stambeni objekat**

LOKACIJA **Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE **PROJEKAT ARHITEKTURE**

AUTOR PROJEKTA **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

PROJEKTANT  **REVOLUTION ARCHITECTS** „Revolution Architects“ DOO Budva
Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva,
Crna Gora
www.revolutionarchitects.rs

ODGOVORNO LICE **Tomo Radović**
Izvršni direktor

VODEĆI PROJEKTANT **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

ODGOVORNI PROJEKTANT **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

SARADNICI NA PROJEKTU **Milica Nikolić, mast.inž.arh.**
Asli Suljević, mast.inž.arh.



Knjiga I – SADRŽAJ

1. Tekstualna dokumentacija

1.1. Tehnički opis

2. Numerička dokumentacija

2.1. Prikaz površina objekta

3. Grafička dokumentacija

3.1 Šira situacija

3.2 Situacija sa osnovom prizemlja

3.3 Situacija sa osnovom krova

3.4 Osnova temelja

3.5 Osnova prizemlja

3.6 Osnova krovne konstrukcije

3.7 Osnova krova

3.8 Presjeci A-A i B-B

3.9 Izgledi 1 i 2

3.10 Izgledi 3 i 4

Prostorni prikaz objekta u realnom kontekstu

3D Vizuelizacija



REVOLUTION
ARCHITECTS

1. Tekstualna dokumentacija

1.1 Tehnički opis

INVESTITOR **Marko Bulajić**
Branka Deletića bb, 81000, Podgorica, Crna Gora

OBJEKAT **Stambeni objekat**

LOKACIJA **Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"**

PROJEKTANT **„Revolution Architects“ DOO Budva**
Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva, Crna Gora
www.revolutionarchitects.rs

VODEĆI PROJEKTANT **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

ODGOVORNI PROJEKTANT **Tomo Radović, mast.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

SADRŽAJ:

UVOD	3
ULAZNI PARAMETRI	3
LOKACIJA	3
FUNKCIONALNO RJEŠENJE.....	4
URBANISTIČKI PARAMETRI.....	5
ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALI.....	5
KOLSKI PRISTUP PARCELI.....	6
PEJZAŽNO UREĐENJE	6
KONSTRUKCIJA I INSTALACIJE.....	7
SPISAK PRIMENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDARDA	7

UVOD

Prema planskom dokumentu DUP-a „Rastoci 1“ predmetna lokacija se nalazi u dijelu urbanističkog Bloka UB31, na urbanističkim parcelama UP3, UP2, UP13 i UP12, u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SMG – stanovanje malih gustina.

Prostor koji se obrađuje ovim planom predstavlja područje koje je uglavnom neizgrađeno i infrastrukturno neopremljeno osim uz ulicu Partizanski put. U obuhvatu se nalazi Osnovna škola „Braća Ribar“, Kompleks Mljekare, više objekata individualnog stanovanja iz ranijeg perioda i nekoliko individualnih objekata u izgradnji.

Objekti individualnog stanovanja na privatnim parcelama su uglavnom u srednje dobrom stanju u građevinskom smislu.

Na prostoru obuhvata izveden je obodno dio infrastrukturne mreže (ulice, trotoari, vodovod, kanalizacija), dok je unutar zone prostor neizgrađen i neopremljen.

Sa sjeveroistočne strane planskog područja je korito rijeke Bistrica. Sa zapadne strane planskog područja je ul. Partizanski put koja je nedavno rekonstruisana, sa istočne strane je put pored katoličke crkve koji predstavlja nastavak ulice Nikca od Rovina, sa juga ulica Krsta Kostića za koju je planirana rekonstrukcija.

ULAZNI PARAMETRI

Glavni projekat je urađen u svemu u skladu sa važećim propisima i pravilnicima i na osnovu sljedećih ulaznih podataka:

- Projektnog zadatka investitora, Marko Bulajić, iz Podgorice;
- Urbanističko-tehničkih uslova UP/lo br. 07-350-337, od 27.02.2026. godine, za urbanističke parcele UP3, UP2, UP13, UP12 i koje se nalaze na delovima kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1”, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i sambene poslove, opština Nikšić;
- Geodetske podloge sa koordinatama geodetskih tačaka, koju je pripremio “Navstar 7” D.O.O. Nikšić, novembra 2025. godine;
- Prirodni i stvoreni uslovi na parceli, pravila o građenju i važeći zakonski akti i tehnički propisi.

LOKACIJA

Predmetna lokacija zauzima površinu urbanističkih parcela UP3, UP2, UP13 i UP12, koje se nalaze u urbanističkom Bloku UB31, koja je obuhvaćena planskim dokumentom DUP-a „Rastoci 1“ i nalazi se na delu katastarskih parcela br. 143/68, 143/69, 147/2, 147/3 KO Nikšić. Katastarska parcela broj 143/68 po kulturi njiva I. klase površine 374m², parcela broj 143/69 po kulturi njiva I. klase površine 397m², parcela broj 147/2 po kulturi livada I. klase površine 369 m² i parcela broj 147/3 po kulturi livada I. klase površine 345 m² a upisane su u LN4392 KO Nikšić, potes Rastoci kao svojina Bulajić Marka u obimu prava 1/1. Ukupna površina predmetne lokacije iznosi 1485 m². Predmetna lokacija se nalazi na centralnom dijelu Crne Gore, u gradu Nikšić. Namjena projekta je porodično stanovanje, odnosno izgradnje kuće za sopstvene potrebe investitora.

Prema planu makroseizmičke rejonizacije prostora Crne Gore, plansko područje se nalazi u zoni 8 (osmog) stepena MCS maksimalnog inteziteta očekivanog potresa.

Klima Nikšića je umjereno-kontinentalna sa nadmorskom visinom od oko 630 m.

Analize pojedinih klimatskih elemenata pokazuju da su osnovna obilježja klime u području Nikšića:

- umjereno topla ljeta, sa manjim količinama padavina,
- relativno blage zime u Polju i kotlinama, sa dosta padavina, pretežno u obliku kiša,
- česte smjene strujanja različitih vazdušnih masa, smjera i brzine vjetrova, temperatura i oblačnosti, pa je malo stabilnog vremena, osobito u toku proljeća i jeseni.

Prosječna temperatura u januaru iznosi oko 1,5°C do 2°C. Mrazevi i snijegi su uobičajeni. Maksimalne temperature u julu i avgustu obično se kreću između 25°C do 30°C. Nikšić se nalazi u zoni sa visokom količinom padavina, posebno tokom jesenjih i zimskih mjeseci.



Šira situacija sa katastarskim podjelama - preuzeto sa www.ortofoto2025.gov.me

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima, na predmetnoj parceli nema postojećih objekata. Planirana namjena za UB31 je stambeni objekat.

Na predmetnoj lokaciji projektovan je stambeni objekat sa uređenjem terena i bazenom. Objekat na parceli je projektovan u skladu sa izdatim Urbanističko tehničkim uslovima UP/lo br. 07-350-337, i projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa propisanim bruto građevinskim površinama, visinama i spratnošću.

Svi urbanistički i projektantski parametri zadati planskim dokumentom DUP-a „Rastoci 1“ i Urbanističko-tehničkim uslovima UP/lo br. 07-350-337 su ispoštovani u procesu projektovanja objekta. Planskim dokumentom je dozvoljena izgradnja objekta maksimalne bruto građevinske površine 1485 m². Maksimalna dozvoljena spratnost je Po+P+1+Pk.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Predmetni objekat projektovan je kao slobodnostojeći, prizemni stambeni objekat, razućenog i nepravilnog oblika. Smješten je na četiri novoformirane katastarske parcele broj 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3, KO Nikšić, koje zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu približno pravougaonog oblika, dimenzija cca 36,00 × 41,00 m.

Objekat je pozicioniran tako da su obezbijeđena propisana minimalna udaljenja od granica parcela, odnosi objekta prema građevinskoj i regulacionoj liniji, kao i prema susjednim parcelama, usklađeni su sa smjernicama iz DUP-a „Rastoci 1“. Od sjeverozapadne granice parcele, odnosno granice prema katastarskim parcelama br. 147/1 i 143/5 KO Nikšić koje su povezane sa javnim nekategorisnim putem na kat. parceli 146 KO Nikšić, objekat je udaljen minimalno 6,50 m. Od bočne sjeveroistočne granice parcele udaljen je minimalno 2,50 m, od bočne jugozapadne granice minimalno 11,60 m, dok je od zadnje, odnosno jugoistočne granice parcele udaljen minimalno 9,05 m. Ovalni bazen, smješten u južnom dijelu lokacije, udaljen je minimalno 5,77 m od zadnje granice parcele i minimalno 8,65 m od bočne jugozapadne granice parcele.

Pristup objektu ostvaren je sa sjeverozapadne strane, sa saobraćajnice na katastarskoj parceli br. 146 KO Nikšić, pravom službenosti puta preko katastarske parcele 143/5, kolsko-pješačkom stazom koja prolazi

kroz parcelu. Na sjeverozapadnoj strani objekta nalazi se glavni ulaz u objekat, kao i ulaz u garažu, koja je projektovana u sklopu objekta.

Unutrašnja organizacija objekta podijeljena je na dnevnu i noćnu, odnosno privatnu zonu. Ulaz u objekat ostvaren je putem natkrivenog spoljašnjeg pristupa, kojim se ulazi u ulazni hodnik. Iz ulaznog hodnika omogućen je direktan pristup dnevnoj zoni, koju čine prostrani dnevni boravak sa trpezarijom, orijentisani ka dvorištu i bazenu, kuhinja, gostinjsko kupatilo i radna, odnosno gostinjska soba.

Iz ulaznog hodnika dalje se pristupa privatnoj zoni objekta, u kojoj su smještene master spavaća soba, dvije spavaće sobe, pripadajuća kupatila, garderober, vešernica, kao i komunikacioni prostori – hodnici i degažmani. Iz ove zone omogućen je i direktan izlaz na spoljašnji plato sa bazenom, čime se ostvaruje kvalitetna funkcionalna veza unutrašnjih i spoljašnjih prostora.

Garaža je projektovana u sklopu objekta, sa direktnom vezom ka unutrašnjosti objekta, kao i sa tehničkom prostorijom. Kota prizemlja objekta nalazi se na nadmorskoj visini od 627,10 mnv. Svijetla visina prostorija iznosi 3,00 m, dok za vešeraj i za kupatila iznosi 2,80 cm. Kod garaže i tehničke prostorije je ta visina takođe 3,00 m.

URBANISTIČKI PARAMETRI

Tabela sa obračunom zadatih urbanističkih parametara za predmetnu lokaciju:

URBANISTIČKI PARAMETRI za predmetnu lokaciju definisano urbanističko tehničkim uslovima br. UP/lo br. 07-350-337	
Površina lokacije (m ²)	1.485,00 m ²
namjena	Stambeni objekat
Maksimalni indeks zauzetosti	0.40
Maksimalni indeks izgrađenosti	1.00
Maksimalna bruto razvijena građevinska površina (max. BRGP (m ²) po objektu)	1.485,00 m ²
Spratnost objekta	Po+P+1+Pk

Slijedi uporedna tabela zbirnih zadatih i ostvarenih kapaciteta za predmetnu lokaciju:

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	Definisano UT uslovima	Ostvareno prema Idejnom rješenju
Lokacija	Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"	
Namjena	Stambeni objekat	
Površina parcele	1485m ²	
Indeks zauzetosti	0.40	0.36
Maksimalna zauzetost (m ²)	594.00 m ²	542,40 m ²
Indeks izgrađenosti	1.0	0.24
Maksimalna BRGP (m ²)	1.485,00 m ²	353,81 m ²
Maksimalno dozvoljena spratnost	Po+P+1+Pk	P

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALI

Oblikovanje objekta i njegova spoljašnja obrada koncipirani su tako da objektu obezbijede prepoznatljiv karakter, u skladu sa lokalnim ambijentalnim vrijednostima, primijenjenim kroz savremeni arhitektonski izraz.

Krov je kosi, oblikovan na više voda, pokriven crijepom tipa *Tondach Planoton 10* u antracit boji ili sličnog izgleda i kvaliteta. Nagib krovnih ravni je 17 stepeni.

Fasadni zidovi projektovani su u kombinaciji kontaktne termoizolacione fasade (STO sistem) u svijetlo bež nijansi (16018 ili slično) i obloge od prirodnog kamena. Kamena obloga predviđena je od kamena tipa Maljat ili sličnog za pojedine djelove fasade, kao i od kamena tipa Visočica ili sličnog za akcentovane fasadne površine.

Spoljašnja stolarija planirana je u antracit boji (RAL 7016 ili slično), dok su sve limene opšivke, oluci i drugi limarski elementi takođe u antracit nijansi (RAL 7016 ili slično).

Uređenje terena osmišljeno je u skladu sa arhitektonskim izrazom objekta i ambijentalnim karakterom lokacije. Pješačke staze planirane su kao kamene kaldrme, dok je popločanje izvedeno u kombinaciji prirodnih materijala – dijelom od Nikšićkog kamena, a dijelom od kamene kaldrme. Terasa oko bazena predviđena je sa završnom obradom od drvenog dekinga.

KOLSKI PRISTUP PARCELI

Javni opštinski put je na katastarskoj parceli br. 146 KO Nikšić, koja je upisana u LN 787 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ne kategorisani putevi. Važećim DUP-om „Rastoci 1“ na toj parceli planirana je Saobraćajnica 4.

Kolsko-pješački pristup lokaciji i objektu obezbijeđen je preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić, koja je upisana u LN 4094 KO Nikšić u svojini Kustudić Borisa, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom: Pravo Službenosti – Trajno pravo službenosti puta cijelom dužinom parcele gdje se ona graniči sa javnim putem radi prolaza pješice, automobilom, teretnim kamionom ili bilo kojim drugim vozilom na kat. parceli 143/5 KO Nikšić (poslužno dobro) u korist kat. parcela 143/68 i 143/69 KO Nikšić (povlasno dobro). U grafičkom djelu projekta je prikazano mjesto i način priključka na katastarsku parcelu broj 146 KO Nikšić, kao i skica puta preko katastarske parcele broj 143/5 KO Nikšić.

Pristup parceli koja je predmet Idejnog rješenja, ostvaren je putem jedne kolske i jedne pješačke kapije. Parkiranje vozila obezbijeđeno je unutar predmetne lokacije, dok je garaža projektovana za smještaj dva vozila.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Uređenje terena obuhvata dvorište intenzivno ozelenjeno travnatim površinama, sa pozicijama za sadnju niskog rastinja i visokog drveća. Formirana je niska barijera prema pristupnom putu, kombinacijom betonske ograde i transparentne metalne ograde, dok je sam pristupni put popločan kamenom kaldrmom.

Kompoziciono rješenje ozelenjavanja i pejzažnog uređenja proističe iz umjereno-kontinentalnog karaktera lokacije. Odabrane biljne vrste prilagođene su prirodnim uslovima, ali i bojom, oblikom i materijalizacijom projektovanog objekta, čime se ostvaruje harmonična veza između arhitekture i pejzaža. Pejzažno uređenje koncipirano je tako da podrži balans između postojećih i novoprojektovanih elemenata, čime se postiže autentičan vizuelni izraz.

Planiran raspored sadnog materijala određivan je pozicijom objekta, položajem slobodnih površina i njihovom osunčanošću tokom dana. Odabir biljnih vrsta prilagođen je klimatskim uslovima lokalnog područja, a za parterno uređenje predviđeni su borovi, listopadna stabla i žbunaste vrste. Oblik, boja i tekstura odabranih drvenastih i žbunastih vrsta predstavljaju kompozicioni element koji sjedinjuje zonu zelenila i arhitektonske forme objekta, stvarajući vizuelno skladan i harmoničan pejzaž.

KONSTRUKCIJA I INSTALACIJE

Osnovna konstrukcija objekta planirana je kao AB konstrukcija, sa kosom krovnom AB pločom, a temeljenje će biti na temeljnim trakama. Detaljan koncept konstrukcije objekta biće razrađen u glavnom projektu uz poštovanje važećih propisa i pravilnika.

Objekat je opremljen svim neophodnim instalacijama: elektroenergetskim, telekomunikacionim i signalnim instalacijama, vodovodnim i kanalizacionim sistemima, sistemima za klimatizaciju i grijanje.

Svi instalacioni sistemi su projektovani tako da kapacitetom i vodovima mogu zadovoljiti odgovarajuće i nesmetano korišćenje objekata u skladu sa zahtjevima nadležnih institucija, a sve će biti detaljno razrađeno u glavnom projektu.

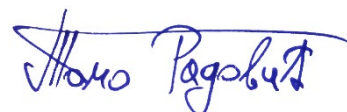
SPISAK PRIMENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA

Spisak primjenjenih propisa, preporuka i važećih standarda prema kojima je objekat projektovan:

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 19/25)
- Zakon o uređenju prostora („Sl. List CG”, br. 19/25)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG”, br. 53/2025)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke („Sl. list CG”, br. 60/18)
- Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl. list CG”, 51/08, 34/11, 35/13)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Sl. List CG”, br. 57/14)
- Standard MEST EN 15221-6:2014 - obračun površina i zapremine objekata.

Mart, 2026.

Odgovorni projektant,



Tomo Radović, mast.inž.arh.



REVOLUTION
ARCHITECTS

2. Numerička dokumentacija

2.1 Prikaz površina objekta

INVESTITOR **Marko Bulajić**
Branka Deletića bb, 81000, Podgorica, Crna Gora

OBJEKAT **Stambeni objekat**

LOKACIJA **Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"**

PROJEKTANT **„Revolution Architects“ DOO Budva**
Ive Lole Ribara 30, 85316 Budva, Crna Gora
www.revolutionarchitects.rs

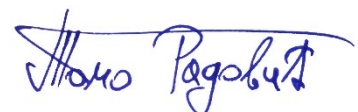
VODEĆI PROJEKTANT **Tomo Radović, dipl.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

ODGOVORNI PROJEKTANT **Tomo Radović, dipl.inž.arh.**
Licenca br. UPI 09-332/25-1955/2

No.	Stambeni objekat - Vila Nikšić	PRIZEMLJE	
	PROSTORIJA	Površina (m ²)	Obim (m)
01	Ulazni vjetrobran	15.70	20.15
02	Degažman	4.92	10.60
03	Dnevna soba	50.93	31.35
04	Kuhinja	22.29	19.48
05	Trpezarija	15.25	15.70
06	Radna soba / Gostinjska soba	14.60	15.30
07	Kupatilo	4.50	8.60
08	Degažman	7.00	13.25
09	Hodnik	16.17	26.55
10	Spavaća soba - dečija	15.61	17.30
11	Spavaća soba - dečija	15.62	17.30
12	Kupatilo	6.46	10.60
13	Spavaća soba - roditeljska	18.76	17.97
14	Garderober	13.87	15.75
15	Kupatilo	10.59	14.42
16	Vešernica	6.00	9.80
17	Garaža	45.75	27.20
18	Tehnička prostorija	12.37	14.90
NETO POVRŠINE - ZATVORENO		296.38	
U.1	Ulazni trem	13.13	16.34
T.1	Terasa	13.84	15.92
T.2	Terasa	129.53	79.01
B	Bazen	62.59	28.28
NETO POVRŠINE - OTVORENO		219.10	
UKUPNA BRGP OBJEKTA		353.81	

Mart, 2026.

Odgovorni projektant,



Tomo Radović, mast. inž. arh.

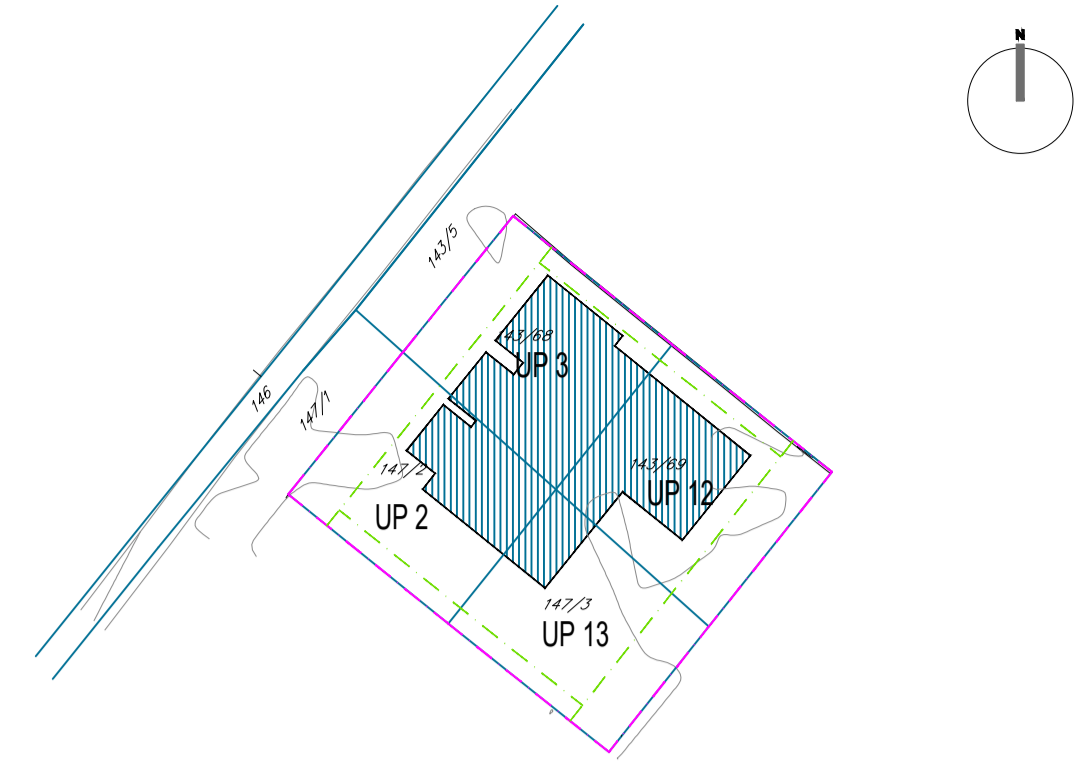


REVOLUTION
ARCHITECTS

3. Grafička dokumentacija



Vinjeta:



- NE MENJATI RAZMERE CRTEZA, KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE
 - PROVERITI SVE DETALJE, VISINE I DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POČETKA IZRADA RADIONIČKIH CRTEZA, PROIZVOĐNJE I IZVOĐENJA RADOVA
 - ZA SVE NEDOSLEDNOSTI ODMAH SE OBRATITI ARHITEKTU ILI PROJEKTANTU
 - SVI RADOVI MORAJU BITI IZVEDENI U POTPUNOSTI U SKLADU SA USLOVIMA LOKALNIH INSTITUCIJA, RELEVANTNOM GRADJEVINSKOM REGULATIVOM I DOBROM GRADJEVINSKOM PRAKSONOM
 - SVI MATERIJALI I PROIZVODI SPECIFICIRANI NA OVOM CRTEZU, BILO SVOJIM NAZIVOM (ROBNOJ MARKOM) ILI OPSTIM OPISOM, MORAJU BITI UGRADJENI / IZVEDENI STROGO PREMA PREPORUKAMA I SPECIFIKACIJAMA PROIZVOĐJACA, ARHITEKTA I PROJEKTANTA NE SNOSE NIKAKVU ODGOVORNOST UKOLIKO IZVOĐJAC OOSTUPI OD OVE INSTRUKCIJE.

Napomene:

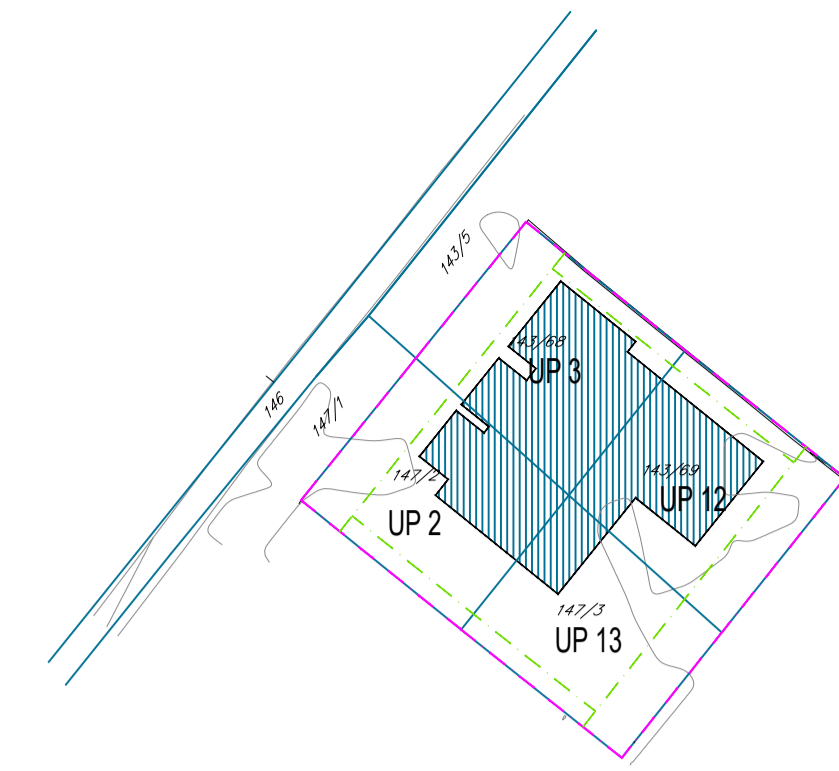
Rev. Opis vazene revizije: /	
Rev. Opis: /	Datum: /
Svha izdavanja: /	Revizija: /
ZA SAGLASNOST	
	00

LEGENDA SIMBOLA	
UP 2 Oznaka broja urbanističke parcele	
UP 3 Oznaka broja katastarske parcele	
GL Oznaka ulaza	
GL Gradjevinska linija	
RL Granica urb. parcele - Regulatorna linija	
	±0.00 = +627.10

Projektant: REVOLUTION ARCHITECTS	"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO Ive Lole Ribara 30 85316 Budva office@revolutionarchitects.rs www.revolutionarchitects.rs	Investitor: Marko Bulajić ul. Branka Deletića bb 81000Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"	
Autor projekta: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2	<i>Tomo Radović</i>	
Voditelj projekta: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2	<i>Tomo Radović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2	<i>Tomo Radović</i>	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnici: Milica Nikolić, mast.inž.arh. Asli Suljević, mast.inž.arh.		Prilog: Šira situacija
Datum izrade i MP: 03.2026		Br. priloga: 01
		Br. priloga: RA-VLNLK-00-A-00-SP-GA-001
		Datum revizije i MP:



Vinjeta:



- NE MENJATI RAZMERU CRTEŽA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZUE.
 - PROVERITI SVE DETALJE, VISINE I DIMENZUE NA GRADLISTU PRE POČETKA IZRADJE RADIONIČKIH CRTEŽA, PROIZVODNJE ILI IZVOĐENJA RADOVA.
 - ZA SVE NEDOSLEDNOSTI ODMAH SE OBRATITI ARHITEKTI ILI PROJEKTANTU
 - SVI RADOVI MORAJU BITI IZVEDENI U POTPUNOSTI U SKLADU SA USLOVIMA LOKALNIH INSTITUCIJA, RELEVANTNOM GRADJEVINSKOM REGULATIVOM I DOBROM GRADJEVINSKOM PRAKSONOM.
 - SVI MATERIJALI I PROIZVODI SPECIFICIRANI NA OVOM CRTEŽU, BILO SVOJIM NAZIVOM (ROBNOJ MARKOM) ILI OPŠTIM OPISOM, MORAJU BITI UGRADJENI / IZVEDENI STROGO PREMA PREPORUKAMA I SPECIFIKACIJAMA PROIZVOĐAČA, ARHITEKTA I PROJEKTANT NE SNOSE NIKAKAV ODGOVORNOST UKOLIKO IZVOĐAČ OOSTUPI OD OVE INSTRUKCIJE.

Napomene:

LEGENDA MATERIJALA	
	zelenilo
	vodena površina
	popločanje - Nikšićki kamen
	popločanje - kaldrima
	drveni deking

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	Definisano UT uslovima	Ostvareno prema Idejnom rješenju
Lokacija	Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"	
Namjena	Stambeni objekat	
Površina parcele	1485m ²	
Indeks zauzetosti	0.40	0.36
Maksimalna zauzetost (m ²)	594.00 m ²	542.40 m ²
Indeks izgrađenosti	1.0	0.24
Maksimalna BRGP (m ²)	1.485,00 m ²	353,81 m ²
Maksimalno dozvoljena spratnost	Pc+P+1+Pk	P

Rev. Opis vazove revizije: /

Rev. Opis: /

Svha izdavanja: /

ZA SAGLASNOST

00

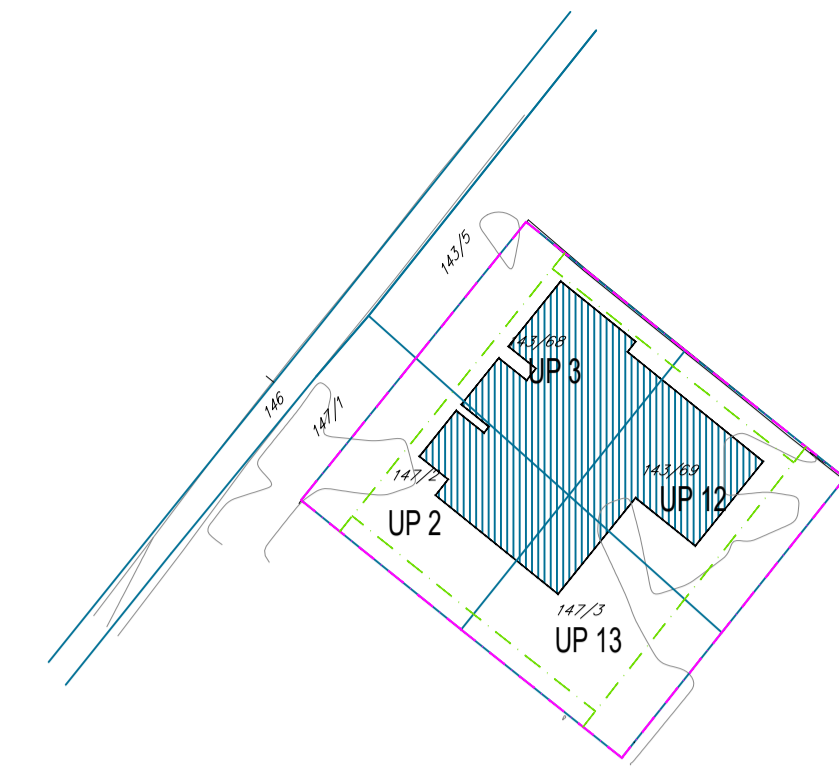
LEGENDA SIMBOLA	
	Oznaka broja urbanističke parcele
	Oznaka broja katastarske parcele
	Oznaka ulaza
	GL - Gradjevinska linija
	RL - Granica urb. parcele - Regulatorna linija

±0.00 = +627.10

Projektant: REVOLUTION ARCHITECTS "REVOLUTION ARCHITECTS" DOO Ive Lote Ribara 30 85316 Budva office@revolutionarchitects.rs www.revolutionarchitects.rs	Investitor: Marko Bulajić ul. Branka Deletića bb 81000Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"
Autor projekta: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Voditelj projekta: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2 	Objekat dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2 	Projekat dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnici: Milica Nikolić, mast.inž.arh. Asil Suljević, mast.inž.arh.	Prilog: Situacija sa osnovom prizemlja
Datum izrade i MP: 03.2026	Br. priloga: RA-VLNK-00-A-00-SP-GF0-002 Datum revizije i MP:



Vinjeta:



- NE MENJATI RAZMERU CRTEŽA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIE.
 - PROVERITI SVE DETALJE, VISINE I DIMENZIE NA GRADLISTU PRE POČETKA IZRADJE RADIONIČKIH CRTEŽA, PROIZVOĐNJE ILI IZVOĐENJA RADOVA.
 - ZA SVE NEDOSLEDNOSTI ODMAH SE OBRATITI ARHITEKTU ILI PROJEKTANTU
 - SVI RADOVI MORAJU BITI IZVEDENI U SKLADU SA USLOVIMA LOKALNIH INSTITUCIJA, RELEVANTNOM GRADJEVINSKOM REGULATIVOM I DOBROM GRADJEVINSKOM PRAKSIOM.
 - SVI MATERIJALI I PROIZVODI SPECIFICIRANI NA OVOM CRTEŽU, BILO SVOJIM NAZIVOM (ROBNOJ MARKOM) ILI OPŠTIM OPISOM, MORAJU BITI UGRADJENI I IZVEDENI STROGO PREMA PREPORUKAMA I SPECIFIKACIJAMA PROIZVOĐJACA, ARHITEKTA I PROJEKTANT NE SNOSE NIKAKAV ODGOVORNOST UKOLIKO IZVOĐJAC OOSTUPI OD OVE INSTRUKCIJE.

Napomene:

LEGENDA MATERIJALA	
	zelenilo
	vodena površina
	popločanje - Nikšićki kamen
	popločanje - kaldrima
	drveni decking

Rev. Opis vazec revizije: /

Rev. Opis: /

Svha izdavanja: /

Revizija: /

ZA SAGLASNOST

00

LEGENDA SIMBOLA

	Oznaka broja urbanističke parcele
	Oznaka broja katastarske parcele
	Oznaka ulaza
	GL - Gradjevinska linija
	RL - Granica urb. parcele - Regulatorna linija

±0.00 = +627.10



"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO
 Ive Lote Ribara 30 | 85316 Budva
 office@revolutionarchitects.rs
 www.revolutionarchitects.rs

Investitor:
 Marko Bulajić
 ul. Branka Deletića bb | 81000 Podgorica

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
 Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"

Autor projekta:
 Tomo Radović, mast.inž.arh.
 br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2

Tomo Radović

Voditelj projektanta:
 Tomo Radović, mast.inž.arh.
 br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2

Tomo Radović

Odgovorni projektant:
 Tomo Radović, mast.inž.arh.
 br. rješenja UPI 109-33/25-1955/2

Tomo Radović

Saradnici:
 Milica Nikolić, mast.inž.arh.
 Asil Suljević, mast.inž.arh.

Prilog:
Situacija sa osnovom krova

Br. priloga:
RA-VLNLK-00-A-00-SP-R01-003

Br. priloga:
03

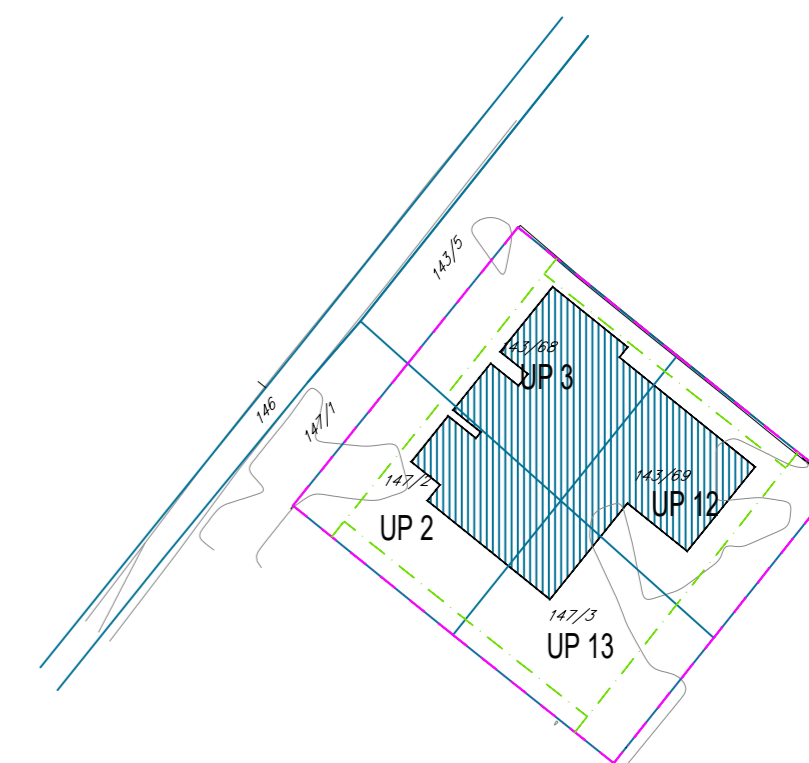
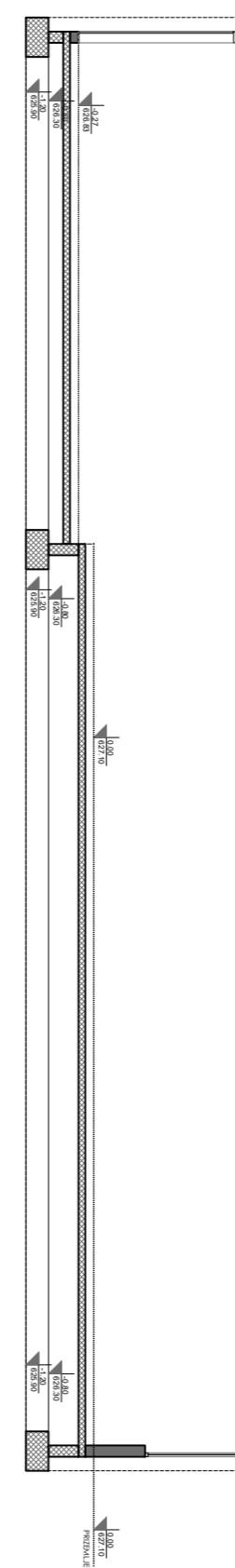
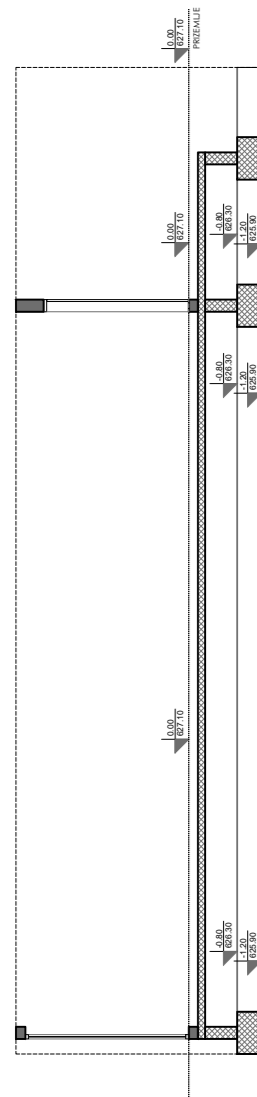
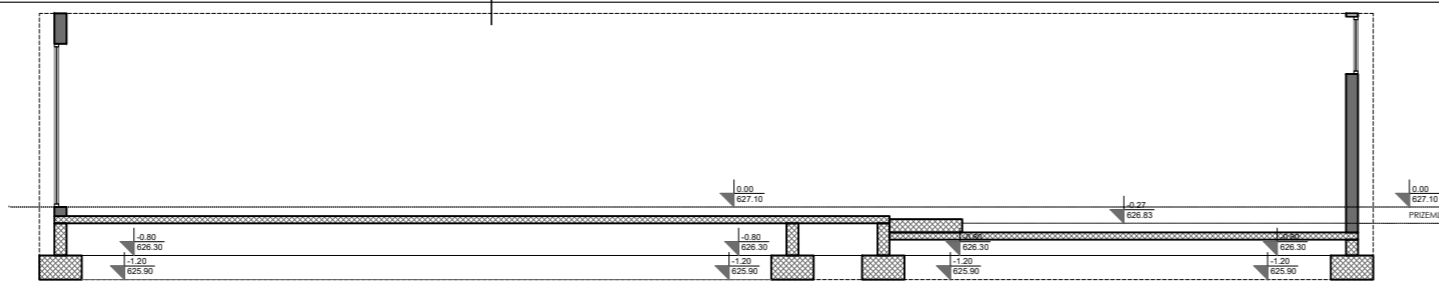
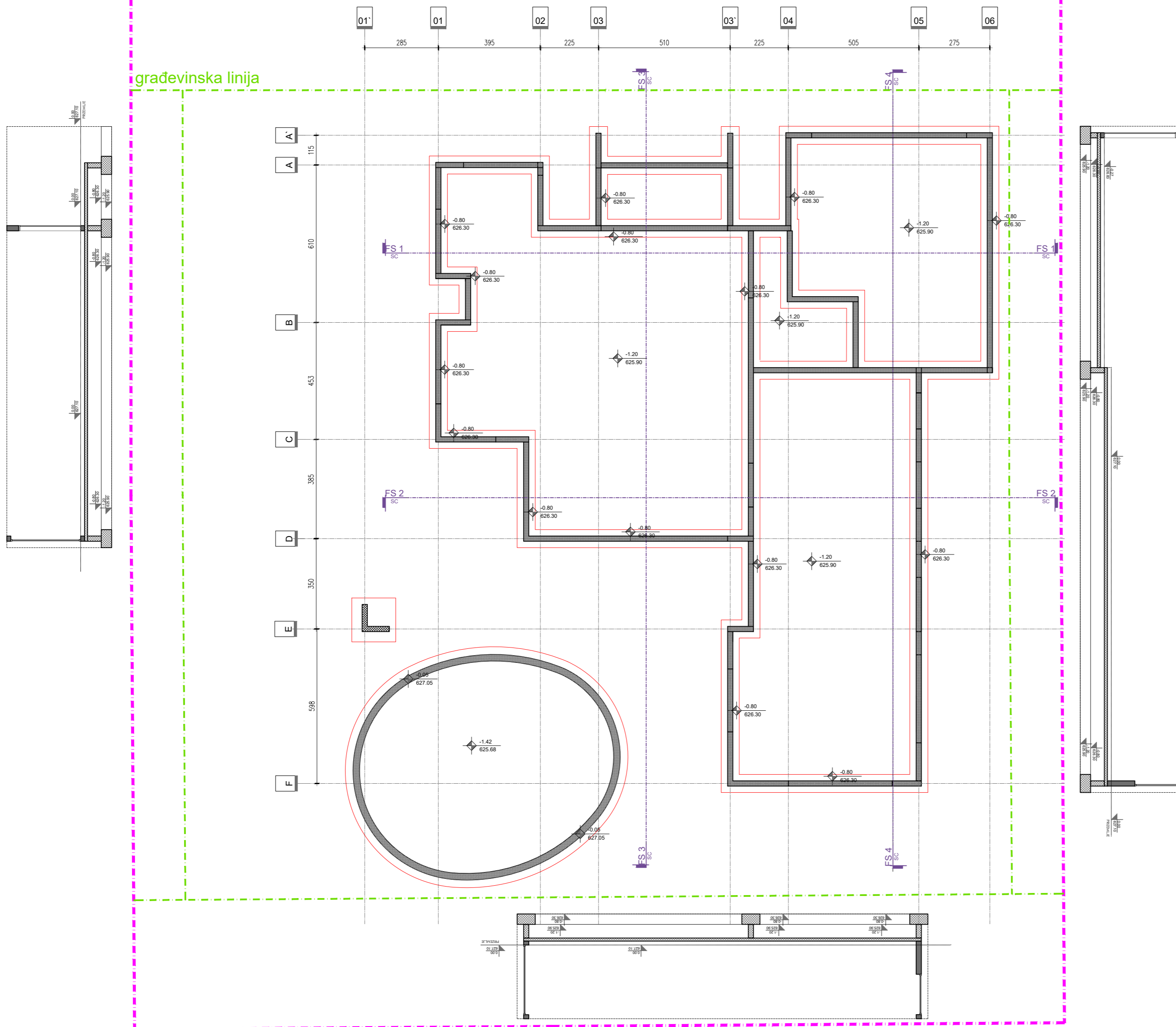
Datum izrade i MP:

03.2026

Datum revizije i MP:

granica UP - regulaciona linija

građevinska linija



Vinjeta:

Napomene:

Rev. Opis vazece revizije: /

Rev. Opis: /

Svrha izdavanja: /

Datum: /

Revizija: /

ZA SAGLASNOST

00

LEGENDA SIMBOLA

- UP 2 Oznaka broja urbanističke parcele
- 143/68 Oznaka broja katastarske parcele
- ▲ Oznaka ulaza
- GL Građevinska linija
- RL Granica urb. parcele - Regulaciona linija

±0.00 = +627.10

Projektant:



"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO
Ive Lole Ribara 30 | 85316 Budva
office@revolutionarchitects.rs
www.revolutionarchitects.rs

Investitor:

Marko Bulajić
ul. Branka Deletića bb | 81000 Podgorica

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:

Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"

Autor projekta:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobušt

Vodeći projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobušt

Odgovorni projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobušt

Saradnici:

Milica Nikolić, mast.inž.arh.
Asli Suljević, mast.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

Prilog:

Osnova temelja

Br. priloga:

RA-VLNK-00-A-01-GA-0FN-000

Razmjera:

1:125

Br. priloga:

04

Datum izrade i MP:

03.2026

Datum revizije i MP:

JEDNOM ODTAMPAN I DISTRIBUIRAN DOKUMENT SE SMATRA NEKONTROLISANOM KOPIJOM

Sva prava zasticena. Ni jedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi bilo kojim sredstvom, bez pisane dozvole nosioca autorskog prava.

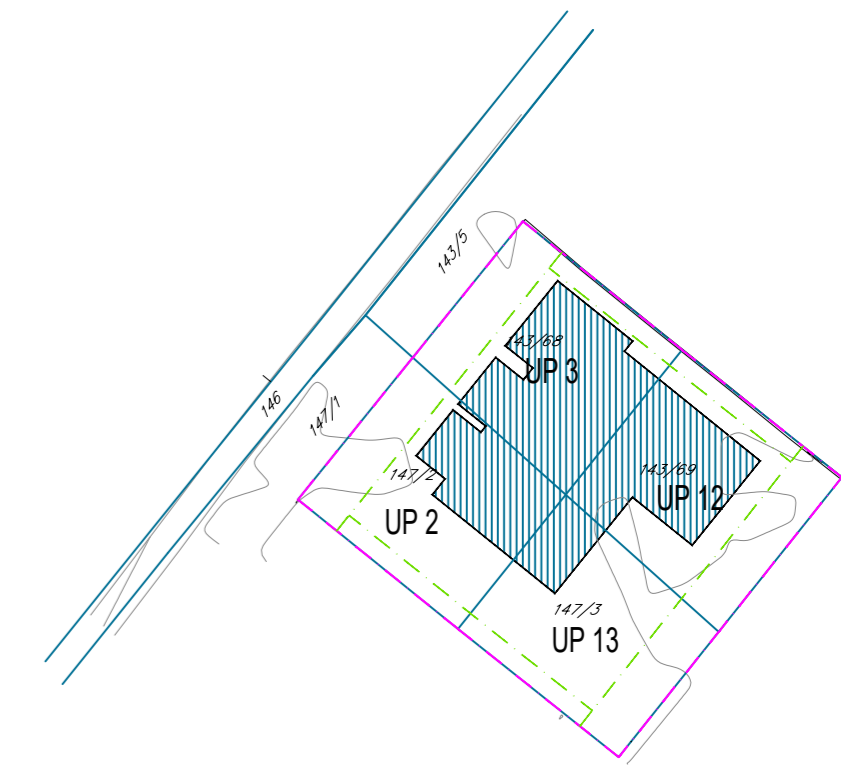
granica UP - regulaciona linija



No.	Stambeni objekat - Vila Nikšić	PRIZEMLJE	
		Površina (m²)	Ošim (m)
01	Ulazni vjetrobran	15.70	20.15
02	Degažman	4.92	10.60
03	Dnevna soba	50.93	31.35
04	Kuhinja	22.29	19.48
05	Trpezarija	15.25	15.70
06	Radna soba / Gostinjska soba	14.60	15.30
07	Kupatilo	4.50	8.60
08	Degažman	7.00	13.25
09	Hodnik	16.17	26.55
10	Spavaća soba - dječija	15.61	17.30
11	Spavaća soba - dječija	15.62	17.30
12	Kupatilo	6.46	10.60
13	Spavaća soba - roditeljska	18.76	17.97
14	Garderobier	13.87	15.75
15	Kupatilo	10.59	14.42
16	Vešernica	6.00	9.80
17	Garaža	45.75	27.20
18	Tehnička prostorija	12.37	14.90
NETO POVRŠINE - ZATVORENO		296.38	
U.1	Ulazni trem	13.13	16.34
T.1	Terasa	13.84	15.92
T.2	Terasa	129.53	79.01
B	Bazen	62.59	28.28
NETO POVRŠINE - OTVORENO		219.10	
UKUPNA BRGP OBJEKTA		353.81	

LEGENDA MATERIJALA	
	zelenilo
	vodena površina
	popločanje - Nikšićki kamen
	popločanje - kaldrma
	drveni decking

Vinjeta:



Napomene:

Rev. Opis vazeće revizije: /

Rev. Opis: /

Svrha izdavanja: /

Datum: /

Revizija: /

ZA SAGLASNOST

00

LEGENDA SIMBOLA

	UP 2	Oznaka broja urbanističke parcele
	143/68	Oznaka broja katastarske parcele
		Oznaka ulaza
	GL	Gradevinska linija
	RL	Granica urb. parcele - Regulaciona linija

±0.00 = +627.10

Projektant:



"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO
Ive Lole Ribara 30 | 85316 Budva
office@revolutionarchitects.rs
www.revolutionarchitects.rs

Investitor:

Marko Bulajić
ul. Branka Deletića bb | 81000Podgorica

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:

Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"

Autor projekta:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobut

Vodeći projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobut

Odgovorni projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobut

Saradnici:

Milica Nikolić, mast.inž.arh.
Asli Suljević, mast.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

Razmjera:

1:125

Prilog:

Osnova prizemlja

Br. priloga:

05

Br. priloga:

RA-VLNK-00-A-01-GA-GF0-100

Datum izrade i MP:

03.2026

Datum revizije i MP:

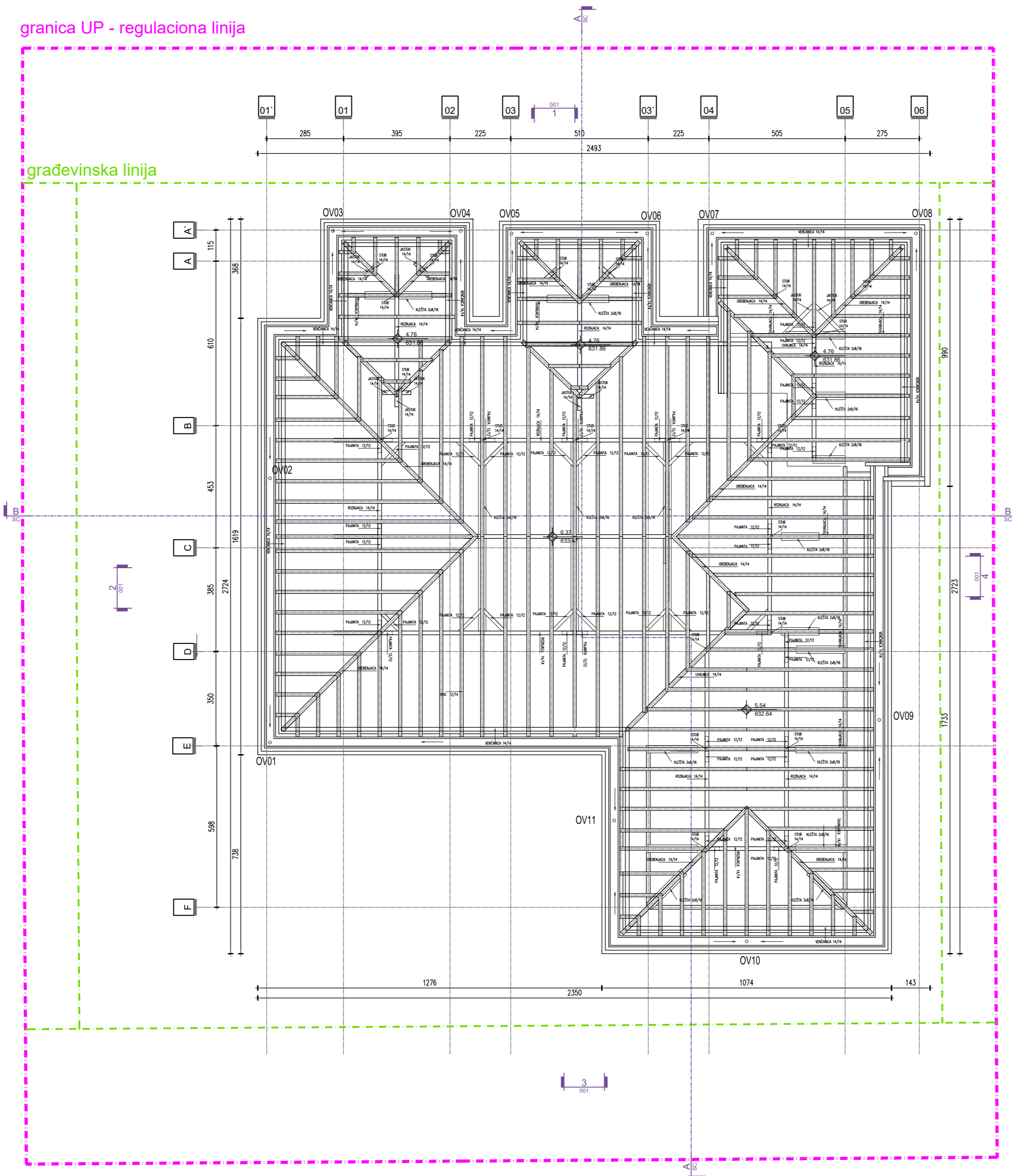
0 1 2 5 10m

JEDNOM ODTAMPAN I DISTRIBUIRAN DOKUMENT SE SMATRA NEKONTROLISANOM KOPIJOM

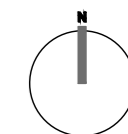
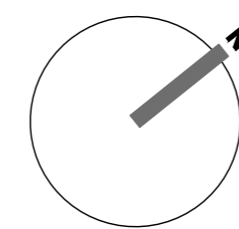
Sva prava zasticena. Ni jedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi bilo kojim sredstvom, bez pisane dozvole nosioca autorskog prava.

granica UP - regulaciona linija

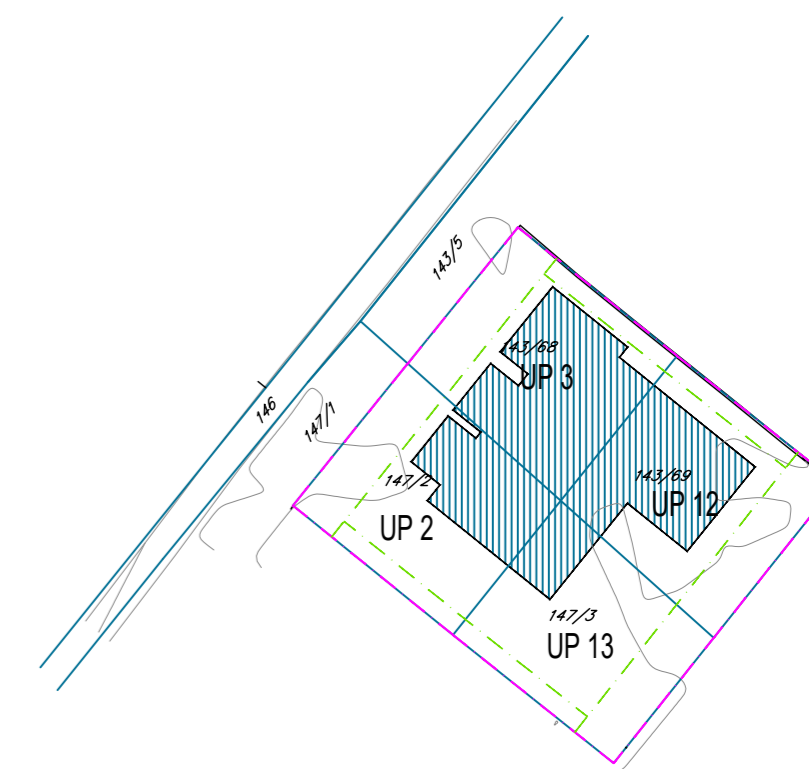
građevinska linija



0 1 2 5 10m



Vinjeta:



Napomene:

Rev. Opis vazeeze revizije: /

Rev. Opis: /

Svrha izdavanja: /

Datum: /

Revizija: /

ZA SAGLASNOST

00

LEGENDA SIMBOLA

- UP 2 Oznaka broja urbanističke parcele
- 143/68 Oznaka broja katastarske parcele
- ▲ Oznaka ulaza
- GL Građevinska linija
- RL Granica urb. parcele - Regulaciona linija

±0.00 = +627.10

Projektant:



"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO
Ive Lole Ribara 30 | 85316 Budva
office@revolutionarchitects.rs
www.revolutionarchitects.rs

Investitor:

Marko Bulajić
ul. Branka Deletića bb | 81000Podgorica

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:

Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"

Autor projekta:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Vodeći projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Odgovorni projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Saradnici:

Milica Nikolić, mast.inž.arh.
Asli Suljević, mast.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

Razmjera:

1:125

Prilog:

Osnova krovne konstrukcije

Br. priloga:

06

Br.priloga:

RA-VLNK-00-A-01-GA-R01-110

Datum izrade i MP:

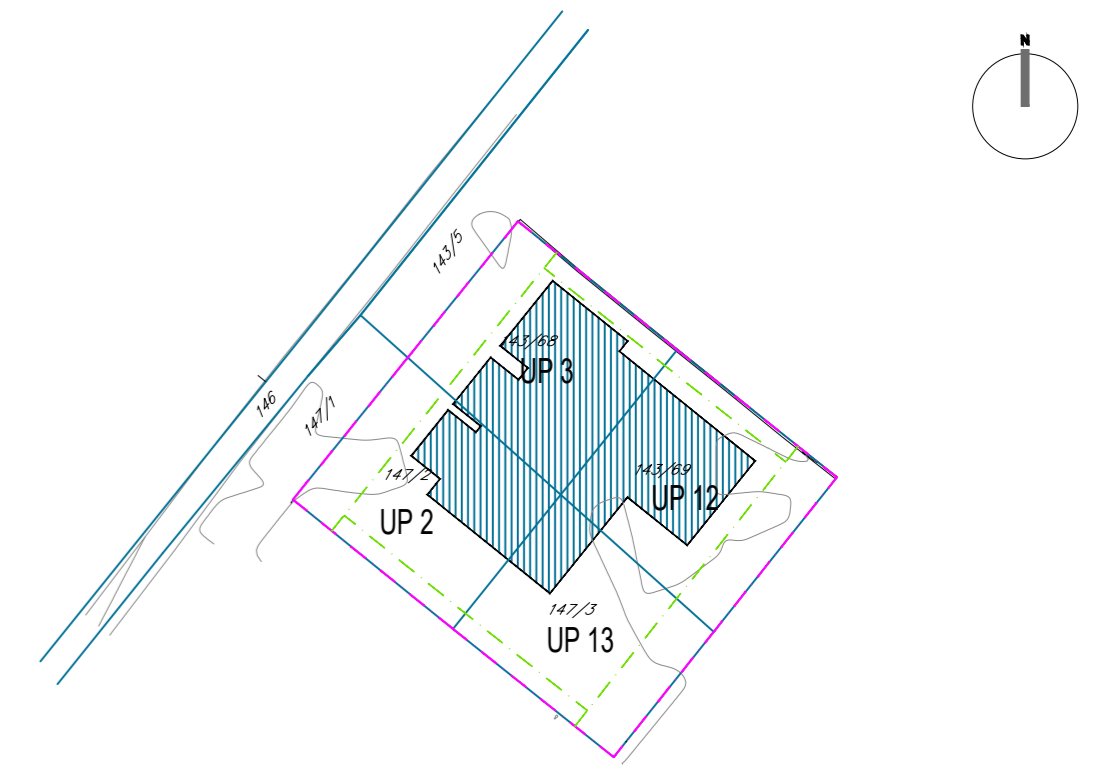
03.2026

Datum revizije i MP:

JEDNOM ODTAMPAN I DISTRIBUIRAN DOKUMENT SE SMATRA NEKONTROLISANOM KOPIJOM

Sva prava zasticena. Ni jedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi bilo kojim sredstvom, bez pisane dozvole nosioca autorskog prava.

Vinjeta:



Napomene:

Rev. Opis vazeece revizije: /

Rev. Opis: /

Svrha izdavanja: /

Datum: /

Revizija: /

ZA SAGLASNOST

00

LEGENDA SIMBOLA

- UP 2 Oznaka broja urbanističke parcele
- 143/68 Oznaka broja katastarske parcele
- ▲ Oznaka ulaza
- GL Građevinska linija
- RL Granica urb. parcele - Regulatorna linija

±0.00 = +627.10

Projektant:



"REVOLUTION ARCHITECTS" DOO
Ive Lole Ribara 30 | 85316 Budva
office@revolutionarchitects.rs
www.revolutionarchitects.rs

Investitor:

Marko Bulajić
ul. Branka Deletića bb | 81000 Podgorica

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:

Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"

Autor projekta:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobut

Vodeći projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobut

Odgovorni projektant:

Tomo Radović, mast.inž.arh.
br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2

Stanko Pagobut

Saradnici:

Milica Nikolić, mast.inž.arh.
Asli Suljević, mast.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

Razmjera:

1:125

Prilog:

Presjeci A-A i B-B

Br. priloga:

08

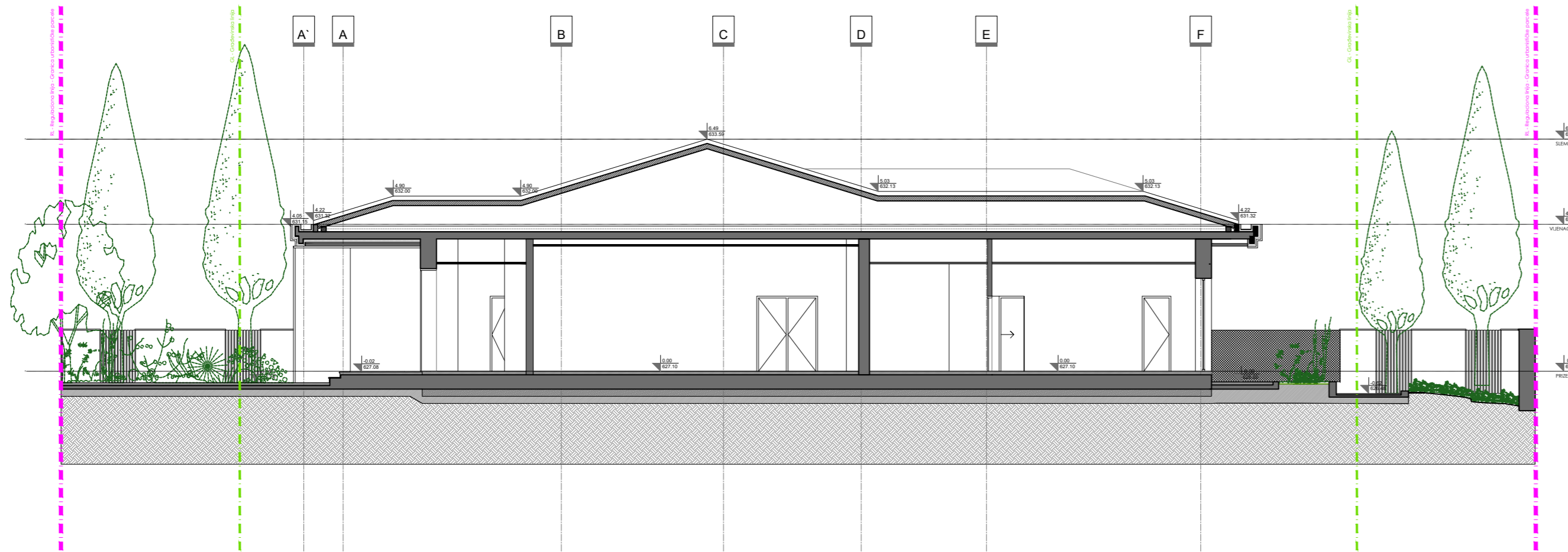
Br. priloga:

RA-VLNK-00-A-02-SC-AB-001

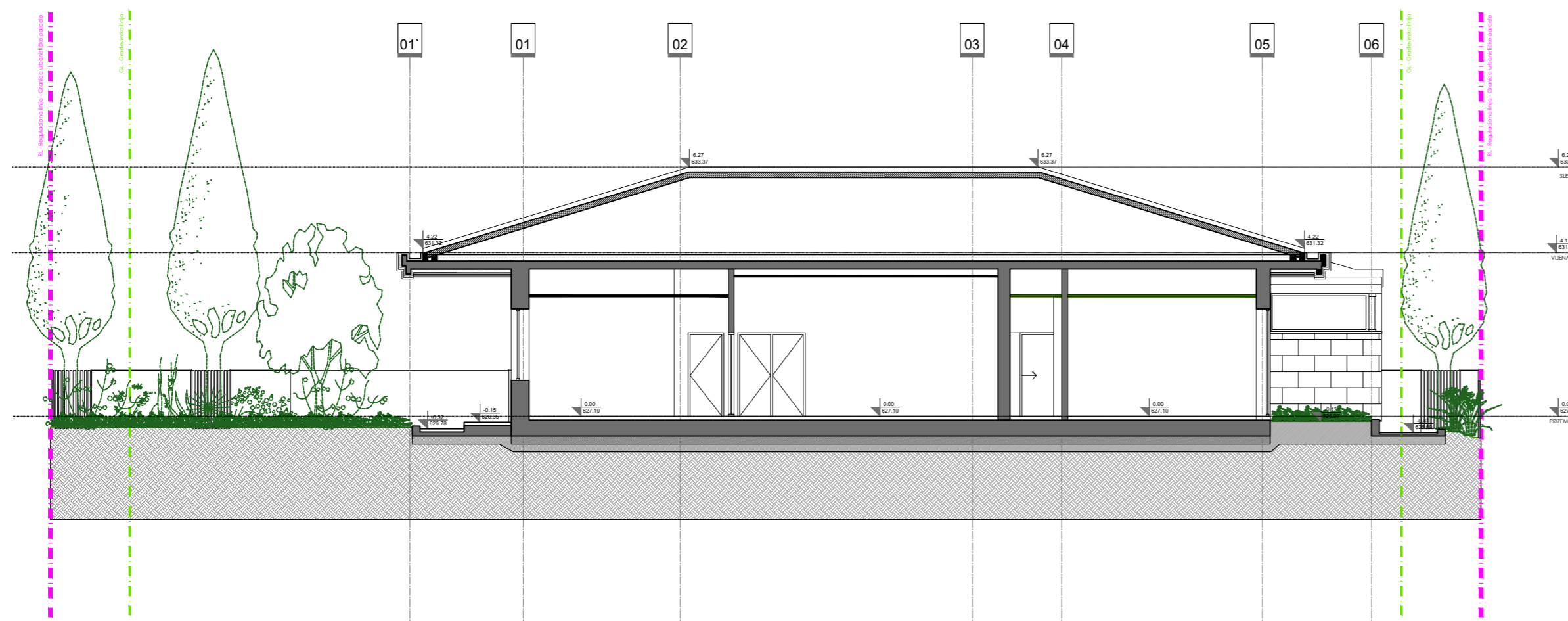
Datum izrade i MP:

03.2026

Datum revizije i MP:



PRESJEK A-A



PRESJEK B-B

0 1 2 5 10m

JEDNOM ODTAMPAN I DISTRIBUIRAN DOKUMENT SE SMATRA NEKONTROLISANOM KOPIJOM

Sva prava zasticena. Ni jedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi bilo kojim sredstvom, bez pisane dozvole nosioca autorskog prava.



IZGLED 1

crep - Tondach planoton 10 - boja antracit

lim u boji antracit (RAL 7016) ili slično

obloga od kamenih ploča - kamen Visočica ili slično
 spoljna bravarija u boji antracit (RAL 7016) ili slično
 kamena fasadna obloga - Maljat ili slično



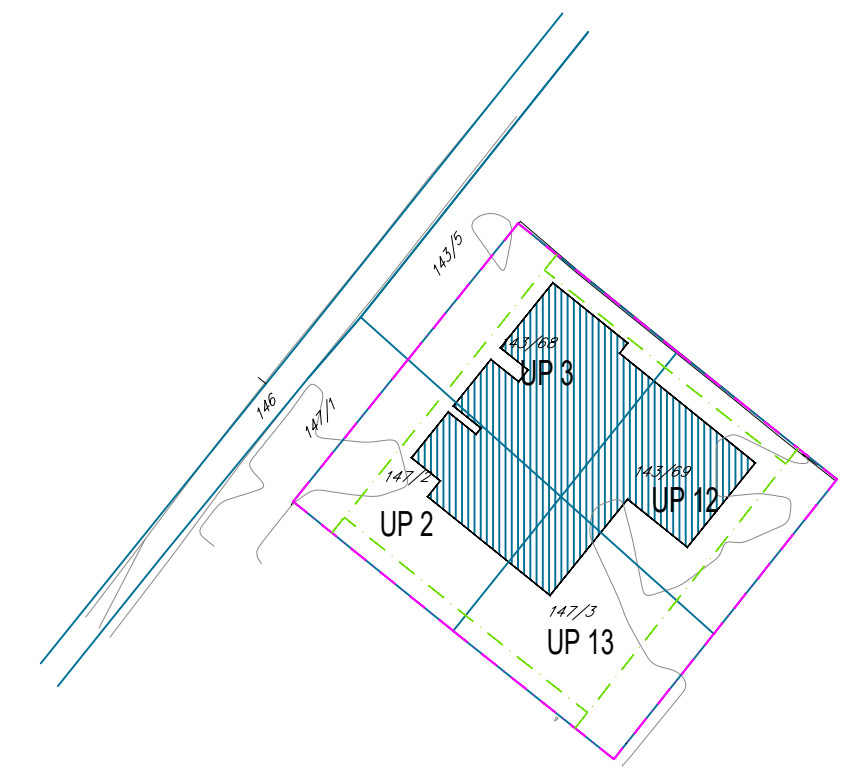
IZGLED 2

crep - Tondach planoton 10 - boja antracit

lim u boji antracit (RAL 7016) ili slično

STO fasada boje svetlo bež (16018) ili slično

kamena fasadna obloga - Maljat ili slično
 spoljna bravarija u boji antracit (RAL 7016) ili slično
 obloga od kamenih ploča - kamen Visočica ili slično



Vinjeta:

Napomene:

Rev.	Opis vazecce revizije: /	Datum: /
---	---	---
Rev.	Opis: /	Datum: /
Svrha izdavanja: /		Revizija: /
ZA SAGLASNOST		00

±0.00 = +627.10

Projektant: REVOLUTION ARCHITECTS "REVOLUTION ARCHITECTS" DOO Ive Lole Ribara 30 85316 Budva office@revolutionarchitects.rs www.revolutionarchitects.rs	Investitor: Marko Bulajić ul. Branka Deletića bb 81000Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"
Autor projekta: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2	
Vodeći projektant: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2	
Odgovorni projektant: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2	
Saradnici: Milica Nikolić, mast.inž.arh. Asli Suljević, mast.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
	Prilog: Izgledi 1 i 2
	Br. priloga: 09
Datum izrade i MP: 03.2026	Br. priloga: RA-VLNK-00-A-03-EL-12-001
	Datum revizije i MP:

crep - Tondach planoton 10 - boja antracit

STO fasada boje svetlo bež (16018) ili slično

obloga od kamenih ploča - kamen Visočica ili slično



IZGLED 3

↓
6.28
6.28
6.28
SLEME

↓
6.28
6.28
6.28
SLEME

lim u boji antracit (RAL 7016) ili slično

spoljna bravarija u boji antracit (RAL 7016) ili slično

kamena fasadna obloga - Maljat ili slično

↓
6.28
6.28
6.28
PROJEKCIJA

crep - Tondach planoton 10 - boja antracit

STO fasada boje svetlo bež (16018) ili slično



IZGLED 4

↓
6.28
6.28
6.28
SLEME

↓
6.28
6.28
6.28
SLEME

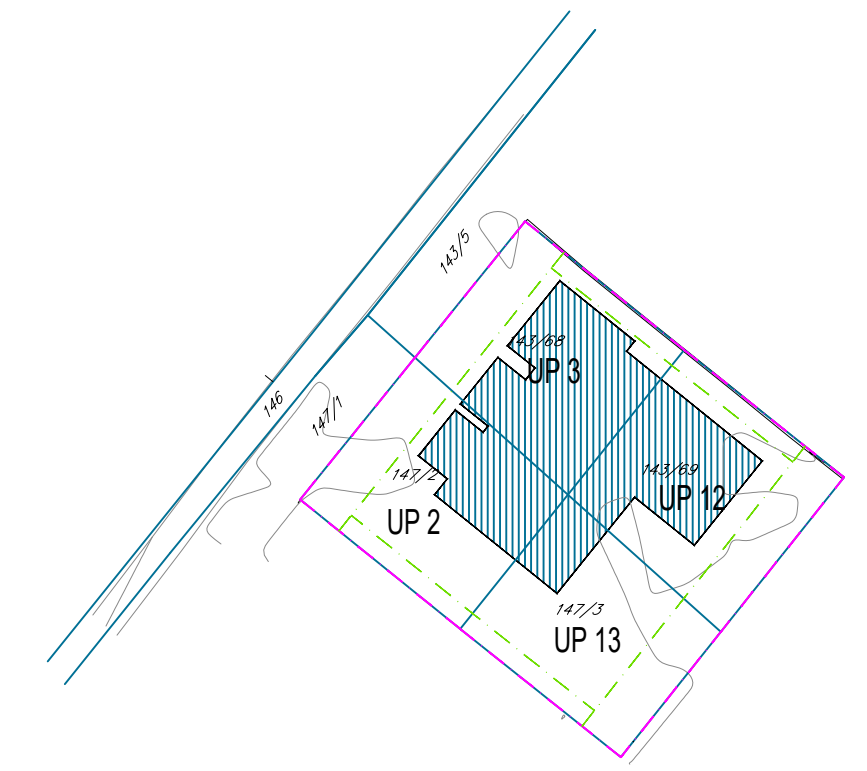
lim u boji antracit (RAL 7016) ili slično

spoljna bravarija u boji antracit (RAL 7016) ili slično

kamena fasadna obloga - Maljat ili slično

↓
6.28
6.28
6.28
PROJEKCIJA

Vinjeta:



Napomene:

Rev. Opis vazecce revizije: /

Rev. Opis: /

Svrha izdavanja: /


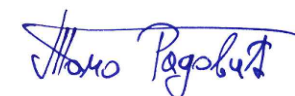
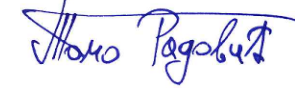
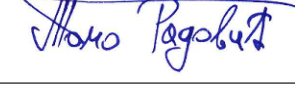
Datum: /

Revizija: /

ZA SAGLASNOST

00

±0.00 = +627.10

Projektant:  REVOLUTION ARCHITECTS "REVOLUTION ARCHITECTS" DOO Ive Lole Ribara 30 85316 Budva office@revolutionarchitects.rs www.revolutionarchitects.rs	Investitor: Marko Bulajić ul. Branka Deletića bb 81000Podgorica
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Opština Nikšić, Crna Gora, kat. parc. br. 143/68, 143/69, 147/2 i 147/3 koje čine dio urbanističkih parcela broj UP3, UP2, UP13 i UP12 Blok UB31 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1"
Autor projekta: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2 	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Tomo Radović, mast.inž.arh. br. rješenja UPI 109-332/25-1955/2 	Razmjera: 1:125
Saradnici: Milica Nikolić, mast.inž.arh. Asli Suljević, mast.inž.arh.	Prilog: Izgleđi 3 i 4
Datum izrade i MP: 03.2026	Br. priloga: 10
	Br. priloga: RA-VLNK-00-A-03-EL-34-002
	Datum revizije i MP:



Prostorni prikaz objekta u realnom kontekstu







REVOLUTION
ARCHITECTS

3D Vizuelizacija



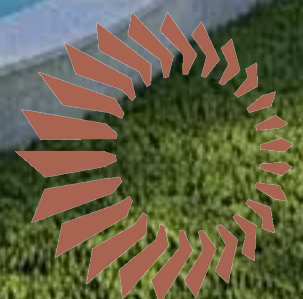








REVOLUTION
ARCHITECTS



REVOLUTION
ARCHITECTS



REVOLUTION
ARCHITECTS



**REVOLUTION
ARCHITECTS**





