

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Mensur Trubljani n Digitally signed by Mensur Trubljanin Date: 2025.12.26 15:08:53 +01'00'		

INVESTITOR

D.O.O. "CUNGU&CO"

OBJEKAT

POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"

LOKACIJA

KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA

Trubljanin Mensur spec.sci.arh.

PROJEKTANTSOHA ARCHITECTS
Cetinjski put 36, Ulaz 3,
81000 Podgorica (MNE)**ODGOVORNO LICE**

Trubljanin Mensur spec.sci.arh.

VODEĆI PROJEKTANTTrubljanin Mensur spec.sci.arh.
Br. licence UPI 09-332/25-3666/2**ODGOVORNI PROJEKTANT**Trubljanin Mensur spec.sci.arh.
Br. licence UPI 09-332/25-3666/2**SARADNICI NA PROJEKTU**Ersan Kuljići spec.sci.arh.
Tijana Bogdan MSc arch
Gordana Marković Bsc polytechnics

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

01. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- o Ugovor sa investitorom
- o Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata
- o Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- o Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- o Izjava odgovornog inženjera o usaglašenosti Idejnog rješenja sa osnovnim urbanističkim parametrima
- o Geodetski izvještaj o položaju budućeg objekta na parceli
- o Urbanističko-tehnički uslovi
- o Elaborat parcelacije

02. PROJEKTNİ ZADATAK

- o Projektni zadatak

03. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- o Tehnički opis objekta

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- o Geodetska podloga R 1:250
- o Širi situacioni plan R 1:500
- o Uži situacioni plan sa osnovom prizemlja R 1:200
- o Uži situacioni plan sa osnovom krova R 1:200
- o Osnova podruma R 1:50
- o Osnova prizemlja R 1:50
- o Osnova I sprata R 1:50
- o Osnova krova R 1:50
- o Presjeci R 1:50
- o Fasade x4 R 1:100
- o 3D prikaz objekta

"CUNGU&CO" D.O.O. Solanski put bb, Ulcinj, PIB: 02256134 (u daljnjem tekstu: «Naručilac»), koga zastupa Izvršni direktor Gazmend Derviši, s jedne strane,

i

"PROJEKTANTSKI STUDIO – SOHA ARCHITECTS" d.o.o., Baku br 48, 81000 Podgorica, PIB: 03318338 (u daljnjem tekstu «Projektant»), koga zastupa Direktor Mensur Trubljanin, s druge strane,

Dana 16.09.2025. zaključili su slijedeći:

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

PREDMET UGOVORA:

Predmet ovog ugovora je izrada tehničke dokumentacije – Idejnog rješenja arhitekture i Glavnog projekta za privredni objekat "TC CUNGU - NIKŠIĆ", čija je izgradnja planirana na katastarskim parcelama br. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/1, KO NIKŠIĆ, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić.

Član 1

Vodeći projektant je dužan da tehničku dokumentaciju, koja je predmet ugovora, izradi u skladu sa programskim zatakom sa elementima urbanističko tehničkih uslova, projektnim zadatkom Naručioca, propisima, standardima i tehničkim normativima koji važe za ovu oblast.

Član 2

Vodeći projektant je u obavezi da tehničku dokumentaciju izradi i preda naručiocu u zakonom propisanom broju primjeraka najkasnije 90 kalendarskih dana od dana zaključivanja ovog ugovora.

Član 3

Vodeći projektant je obavezan da odmah postupi po svim primjedbama Naručioca u vezi sa predmetnom dokumentacijom, u skladu sa zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Član 4

Vodeći projektant je dužan da Naručiocu dostavi dokaz o osiguranju svoje djelatnosti od odgovornosti za direktnu štetu učinjenu trećim licima, u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata i Zakonom o uređenju prostora.

Član 5

Naručilac se obavezuje da Vodećem projektantu za izradu tehničke dokumentacije plati cijenu u novčanim sredstvima, čiji će iznos i dinamika plaćanja biti nakadno definisani aneksom ovog ugovora.

Član 6

Vodeći projektant je dužan da u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata donese odluku o imenovanju određenog lica - inženjera odgovarajuće struke za odgovornog projektanta i da tu odluku zajedno sa tehničkom dokumentacijom dostavi naručiocu.

Član 7

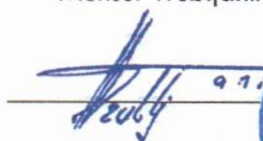
Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu, pa ga iste u znak svojih saglasnih i slobodno izraženih volja svojeručno potpisuju.

U Podgorici 16.09.2025. godine

Za Naručioca
Gazmend Derviši, Izvršni direktor




Za Projektanta
Mensur Trubljanin, direktor






IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0933442 / 001
PIB: 03318338

Datum registracije: 20.07.2020.

DOO "PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS" ZA INŽENJERSKE DJELATNOSTI I TEHNIČKO SAVJETOVANJE PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS
Telefon: +38269831913
eMail: mensurarchi@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 15.07.2020.
Datum donošenja Statuta: 15.07.2020.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: CETINJSKI PUT BR. 36, CITY KVART PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: CETINJSKI PUT BR. 36, CITY KVART PODGORICA
Adresa sjedišta: CETINJSKI PUT BR. 36, CITY KVART PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine: Bez oznake svojine
Porijeklo kapitala: Bez oznake porijekla kapitala
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MENSUR TRUBLJANIN - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

MENSUR TRUBLJANIN - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 28.07.2020 godine u 08:00h



Nacelnica

Slobodanka Nedović
Slobodanka Nedović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-5344/2

Podgorica, 22.09.2025. godine

„PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS“ DOO

PODGORICA
Ulica Baku br. 48

U prilogu ovog akta, dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

Obradila:

Jelena Vulcanović, samostalna savjetnica I



Broj: UPI 09-332/25-5344/2

Podgorica, 22.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva „PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. PODGORICA, broj UPI 09-332/25-4123/1 od 29.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), 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", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Privrednom društvu „PROJEKTANTSKI STUDIO-SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. PODGORICA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-5344/1 od 22.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo „PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-3666/2 od 18.09.2025. godine, kojim je **Trubljanin Mensuru, diplomiranom inženjeru arhitekture, smjer projektantski**, 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 od 20.07.2020. godine, zaključen sa Trubljanin Mensurom, na neodređeno, sa punim radnim vremenom (40 časova sedmično);
- 3) rješenje broj UPI 09-332/25-3667/2 od 18.09.2025. godine, kojim je **Merisi Trubljanin, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, stepen specijaliste (Spec.Sci) energetika i automatika**, 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;

- 4) Ugovor o radu od 30.09.2024. godine, zaključen sa Merisom Zoronjić, na neodređeno, sa punim radnim vremenom (40 časova sedmično);
- 5) Aneks Ugovora o radu od 01.03.2025. godine, sa Merisom Trubljanin, kojim se mijenja prezime zaposlene iz Zoronjić u Trubljanin;
- 6) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0933442/002.

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", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

POLISA - RAČUN POL-00309419

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS	MB	03318338
Adresa	CETINJSKI PUT BR. 36, CITY KVART -, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	16.08.2025 (24:00) - 16.08.2026 (24:00)	Period obračuna	16.08.2025 - 16.08.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: UPI 16-332/24-1980/3, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Arhitektonsko
Planirani godišnji prihod: 18.000,00

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

Osiguranik

Naziv	PROJEKTANTSKI STUDIO- SOHA ARCHITECTS	MB	03318338
Adresa	CETINJSKI PUT BR. 36, CITY KVART -, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust za posljednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

POLISA: POL-00309419

Datum štampe: 15.08.2025 10:18

Strana 1 od 2

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

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

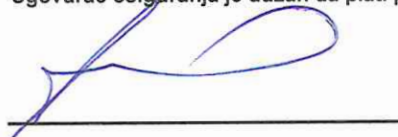
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:



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

Odjeljenje za korporativne klijente, Odjeljenje za korporativne klijente, 15.08.2025

POLISA: POL-00309419

Datum štampe: 15.08.2025 10:18

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

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

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

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA O USAGLAŠENOSTI IDEJNOG RJEŠENJA
SA OSNOVNIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA

OBJEKAT

POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"

LOKACIJA

**KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ,
U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ**

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER

Trubljanin Mensur spec.sci.arh. Br. licence UPI 09-332/25-3666/2

(ime i prezime)

IZJAVLJUJEM,

da je predloženo Idejno rješenje usaglašeno sa urbanističko tehničkim uslovima izdatim za predmetnu lokaciju, kao i da tabela sa zadatim i ostvarenim urbanističkim parametrima odražava realno stanje:

ULAZNI PARAMETRI PO OBAVJEŠTENJU BROJ **UP/Io br. 07-350-626**, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine, Opština Nikšić, dana 19.06.2025.

KP	POVRŠINA KP (m ²)	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI	MAX. ZAUZETOST (m ²)	MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	MAX. IZGRAĐENOST (m ²)
4206/1, 4206/14-16, 4212/7-10	2 851,00	0,40	1 140,40	1,20	3 421,20
	MAX. SPRATNOST OBJEKTA	MAX. VISINA OBJEKTA (m)	MIN. POTREBAN BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+2	3x4,5 = 13,50m	/		

OSTVARENI PARAMETRI

KP	POVRŠINA KP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	ZAUZETOST (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	UKUPNA BRGP (m ²)
4206/1, 4206/14-16, 4212/7-10	2 851,00	0,36	1 024,00	1,05	2995.00
	SPRATNOST OBJEKTA	VISINA OBJEKTA (m)	BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+1	10.70m	32		

Podgorica, 24.12.2025.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)

	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 račun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

IZJAVA GEODETSKE LICENCIране ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

IZJAVLJUJEM,

OBJEKAT:	Poslovni objekat
LOKACIJA:	Katastarska parcela 4206/1,4206/14,4206/15,4206/16,4212/7,4212/8,4212/9,4212/10 KO Nikšić
INVESTITOR	CUNGU & CO DOO ULCINJ

da predmetne katastarske parcele :

- 4206/1 površine 2422 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4206/14 površine 235 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4206/15 površine 45 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4206/16 površine 97 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4212/7 površine 28 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4212/8 površine 13 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4212/9 površine 2 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ
- 4212/10 površine 9 po kulturi livada 1 klase upisana u Listu nepokretnosti br 4323 KO Nikšić u vlasništvu CUNGU & CO DOO ULCINJ



čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa
katastarskom parcelom 4573/1 u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić po kulturi
ulice upisana u listu nepokretnosti br.764 KO Nikšić .

Datum

...18.09.2025...

Za Navstar 7 d.o.o. Nikšić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<i>Crna Gora</i> OPŠTINA NIKŠIĆ Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine UP/Io br. 07- 350 – 626 Nikšić, 19.06.2025.godine	
2.	<i>Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine</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), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ br.128/24), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24) i podnijetog zahtjeva „Cungu i co“ d.o.o iz Ulcinja, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	Za izgradnju novog – <i>Poslovnog objekta</i> na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić u zahvatu Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„Cungu i co“ d.o.o iz Nikšića
6.	POSTOJEĆE STANJE Lokaciju čine: Kat. parcela broj 4206/1 po kulturi livada 1. klase površine 2422m², parcela broj 4206/14 po kulturi livada 1. klase površine 235m², parcela broj 4206/15 po kulturi livada 1. klase površine 45m², parcela broj 4206/16 po kulturi livada 1. klase površine 97m², parcela broj 4212/7 po kulturi livada 1. klase površine 28m², parcela broj 4212/8 po kulturi livada 1. klase površine 13m², parcela broj 4212/9 po kulturi livada 1. klase površine 2m², parcela broj 4212/10 po kulturi livada 1. klase površine 9m² a upisane su u LN4323 KO Nikšić, potes Pod Čadjalica kao svojina „Cungu i co“ d.o.o u obimu prava I/I.	

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Područje se nalazi u obuhvatu PUP- GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele <u>MN – Mješovita namjena.</u>
7.2.	Pravila parcelacije
	Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta je 2851m ² . Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je: 1.2. PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene mogu se graditi: • stambeni objekti; • objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; • trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; • ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; • privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; • objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; • stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; • parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); • objekti i mreže infrastrukture; • parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). Opšti uslovi i parametri: • Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu; • Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža; • Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice, uz prilagođavanje formiranoj građevinskoj liniji objekata kontaktnog područja; • Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m; • Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda; • Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4; • Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2; • U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način; • Pristup površinama za mješovite namjene obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko

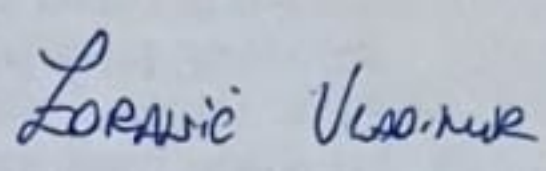
	новоformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m; • Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture; USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja i forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture. Održivu izgradnju obezbijediti kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, poštovati principe energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju tako da se potrošnja energije minimizira 30% kroz energetski efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih vidova energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). Proračun raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe projektovanja koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (»Sl.list CG«,br.47/13). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«,br.23/14).

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja. Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. <i>Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:</i> - 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 drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
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
	/

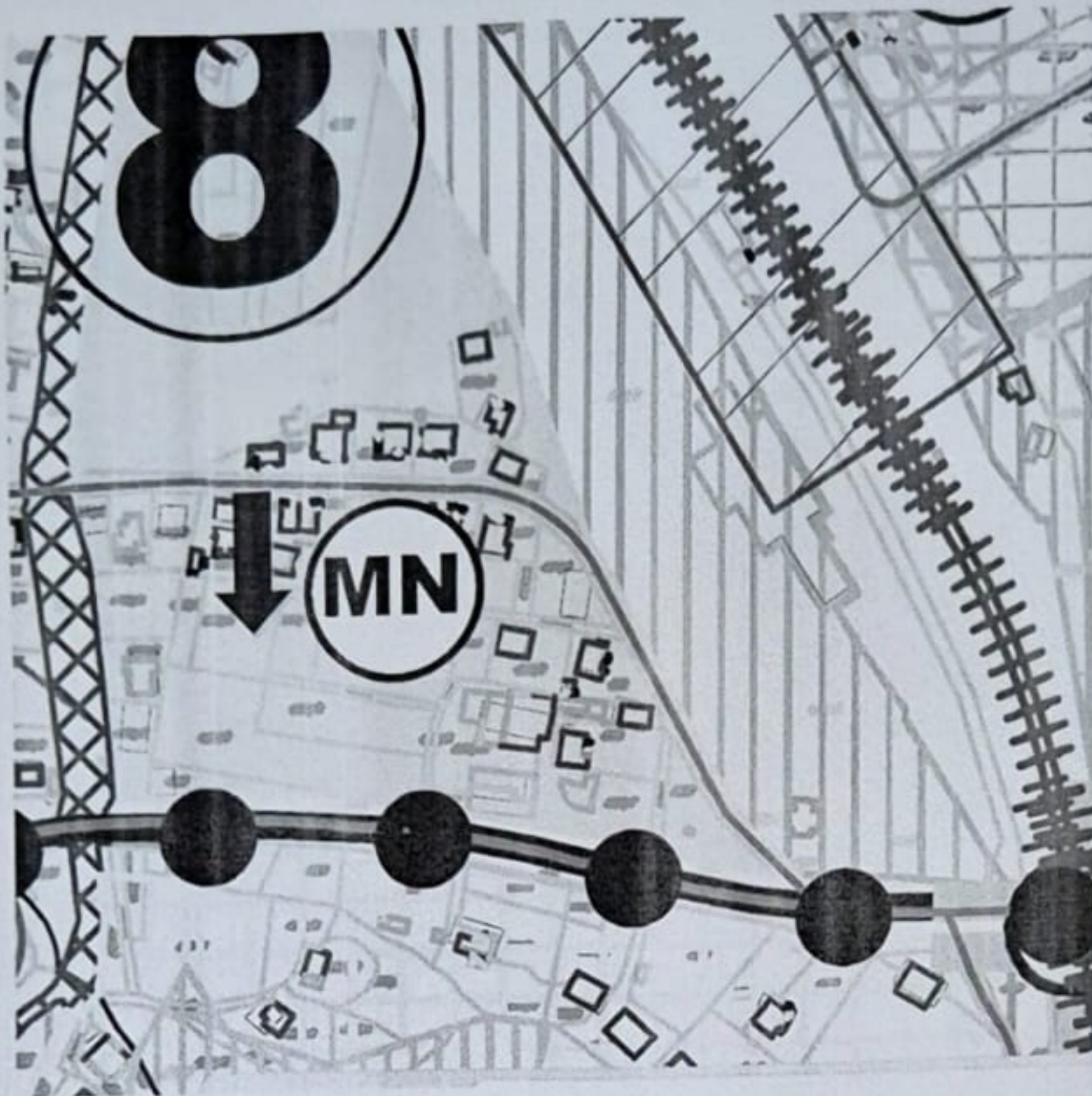
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
	/	
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA	
	Fazna mogućnost gradnja je dozvoljena.	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.	
17.2.	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	Pripada PUP-GUR-u Opštine Nikšić
	Površina urbanističke parcele	Pripada PUP-GUR-u Opštine Nikšić
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.40

	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti
	Maksimalna spratnost objekata	Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. 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 nivelisnog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlje se

		predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama. Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energiji u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Prilikom urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetskim aspektima objekta. Uvođenjem energetske komponente u urbanističko

		planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: • orijentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razudenost 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:	Zoranić Vladimir, dipl.ing.
		
2.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Milanka Radulović, dipl.ing.
3.	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica 
4.	PRILOZI	

Izvod iz PUP-a Opštine Nikšić



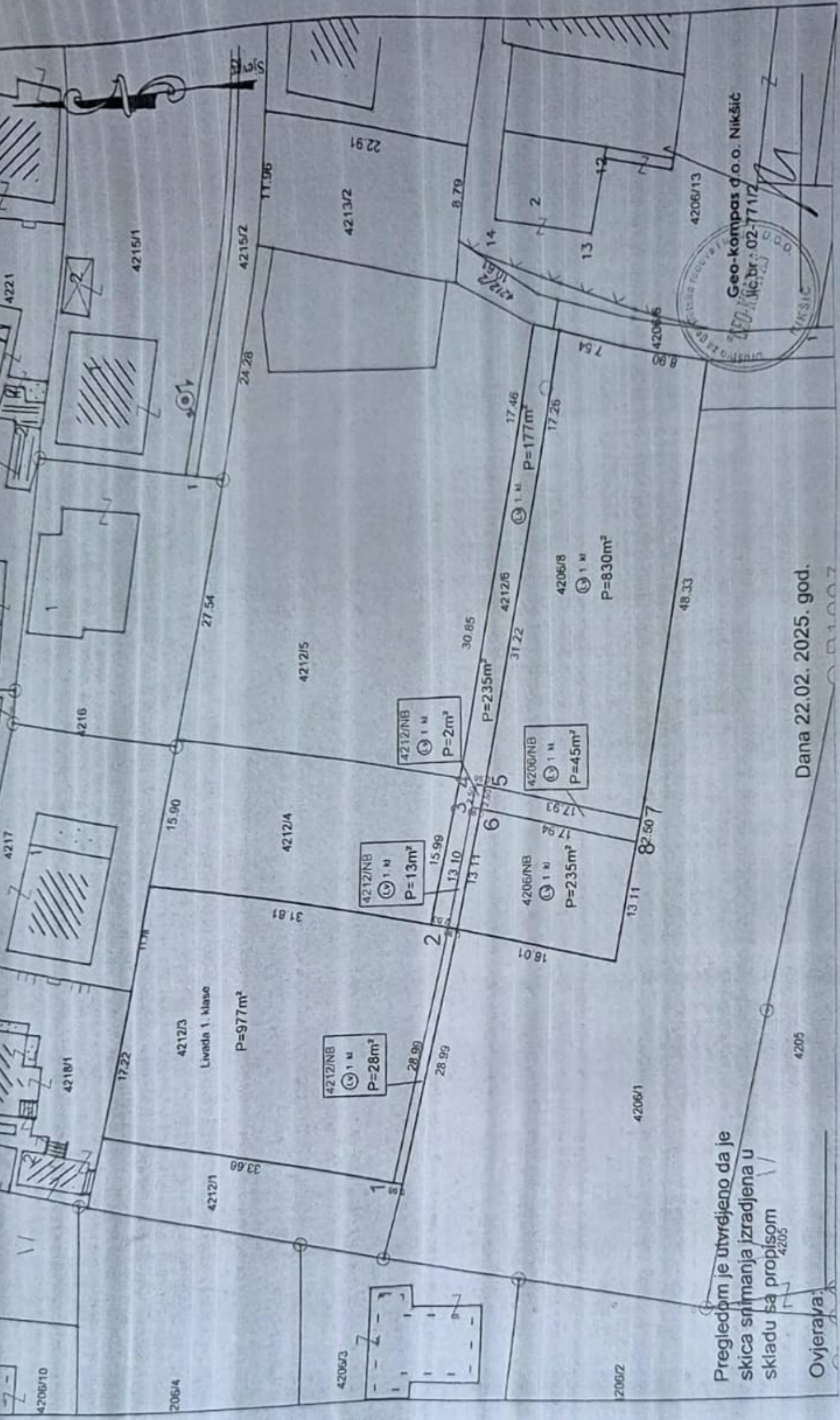
POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

-  površina za stanovanje male gustine
-  površina za stanovanje srednje gustine
-  površina za stanovanje veće gustine
-  centralne djelatnosti
-  mješovita namjena

Područna jedinica Nikšić
Katastarska opština Nikšić

SKICA SNIMANJA

prilazna razmjera 1:500



Pregledom je utvrđeno da je
skica snimanja izradjena u
skladu sa propisom
4205

Dana 22.02. 2025. god.

Ovjerava:

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Broj: 07-350-626

Nikšić, 19.09.2025.godine

**„CUNGU & CO“ DOO ZA PROIZVODNJU,
PROMET ROBA I USLUGA, EKSPORTIMPORT
ULCINJ**

U L C I N J
Ul.Solanski put bb.

PREDMET: Dostava dokumenta.

U prilogu akta dostavljamo Vam kopiju pribavljenog dokumenata:

- saobraćajno-tehnički uslovi br.09-340-743 od 17.09.2025.godine izdat od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj,
 - uslovi priključenja objekta br.4295 od 08.07.2025.godine izdati od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić,
 - Rješenje o vodnim uslovima UP/Io br.09-327-320 od 03.07.2025.godine izdat od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj,
 - akt br. 07-353-sl. od 09.07.2025.godine izdat od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine – Sektor zaštite životne sredine Opština Nikšić
- za potrebe izrade projektne dokumentacije za izgradnju novog poslovnog objekta , na kat. parceli br. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić, za koji su izdati urbanističko tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-626 19.06.2025 .godine.

PRILOG Kopija akata.

DOSTAVLJENO:

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

V.D. SEKRETAR-a
Željko Knežević, dipl.inž.grad.





Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj
Broj: 09- 340 – 743
Nikšić, 17.09.2025.godine

INVESTITOR: »Cungu i co« d.o.o.

KAT. PARCELA: broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 42142/10 KO Nikšić

PLANSKI DOKUMENT: Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24)

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), a u vezi sa članom 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“ br. 019/25), članom 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 019/25) i podnijetim zahtjevom Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj:09-340-743 od 30.06.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za *izgradnju novog – Poslovnog objekta* na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 42142/10 KO Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj *p r o p i s u j e*:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

za priključenje lokacije za *izgradnju novog - Poslovnog objekta* na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 42142/10 KO Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Podgorički put

Postojeće stanje

Katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 42142/10 KO Nikšić na kojima se planira *izgradnja novog Poslovnog objekta* nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24) i sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Podgorički put (katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić) povezane su preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 4206/6 KO Nikšić je upisana u LN 531 KO Nikšić, u susvojini: Golijanin Branka u obimu prava 1/2, Golijanin Dejana u obimu prava 1/4 i Golijanin Ivana u obimu prava 1/4, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim Pravo službenosti **STVARNA SLUŽBENOST PUTA PJEŠICE I VOZILIMA BILO KOJE VRSTE I VELIČINE U BILO KOJE DOBA U KORIST SVAGDAŠNJEG VLASNIKA**

KAT.PARCELE 4206/1 LIVADA 1.KLASE P=2519M2 I KAT.PARCELE 4212/1 LIVADA 1.KLASE P=292M2 UZZ
528/2024 OD 25.12.2024. GODINE NOTAR JANJUŠEVIĆ NATAŠA.

Katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić je upisana u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice, a pod rednim brojem 229 upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Podgorički put u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi” br. 036/15).

Na zahtjev Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj investitor je dostavio Užu situaciju urađenu od SOHA arhitekts d.o.o. Podgorica na kojoj je prikazan priključak na opštinski put – ulicu u naselju, Ul. Podgorički put i nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić.

Mjesto i način priključenja

Priključak lokacije na kojoj se planira *izgradnja novog - Poslovnog objekta* na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 42142/10 KO Nikšić *planirati preko jednog priključka: na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Pogorički put (katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić) i nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić*, u skladu sa Užom situacijom urađenom od SOHA arhitekts d.o.o. Podgorica, koja je sastavni dio ovih uslova.

Glavni projekat treba da sadrži i saobraćajni projekat priključka na Ul. Pogorički put (katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić) i nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić.

U saobraćajnom projektu prikazati saobraćajnu signalizaciju na način da se na raskrsnici nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić i Ul. Podgorički put (posmatrano iz pravca nekategorisanog puta) u skladu sa Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji postave saobraćajni znakovi: II-2 „obavezno zaustavljanje“ i III-6 „pješački prelaz“.

Uz Glavni projekat priložiti Saglasnost suvlasnika katastarske parcele broj 4206/6 KO Nikšić da su saglasni da se na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić mogu izvoditi radovi na rekonstrukciji nekategorisanog puta.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br.07-350-626 od 19.06.2025.godine izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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

Investitor odnosno projektant može Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 uređenje prostora i zaštitu životne sredine,

1 x u spise predmeta

1 x a/a

OBRADILI:

Jasmina Bulajić

Igor Perunović

Bulajić
Perunović





CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
UP/Io broj: 09-327-320
Nikšić, 03.07.2025. godine

878181
04 07 2025
m

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić br. 07-350-626 od 27.06.2025. godine, u predmetu izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na osnovu člana 114, 115 i 117 stav 2 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/11, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE -o vodnim uslovima-

DOO "CUNGU I CO" iz Ulcinja, kao Investitoru, utvrđuju se vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.
2. Projektna dokumentacija treba da definiše:
 - položaj objekata u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
 - način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje 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);
 - rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja ako u ovom roku nije podniet zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

OBRAZLOŽENJE

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine se obratio zahtjevom br. 07-350-626 od 27.06.2025. godine, ovom Sekretarijatu za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta.

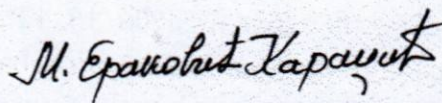
Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Up/Io br. 07-350-626 od 27.06.2025. godine.

Nakon razmatranja podnietog zahtjeva, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj je ocijenio da su potrebni vodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji predmetnog objekta, te je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Nikšić u roku od 15 dana od dana prijema. Žalba se predaje preko ovog Sekretarijata ili neposredno drugostepenom organu, taksirana sa 3,00 € administrativne takse.

OBRADILI:

Milijana Eraković-Karadžić, dipl. ing. teh.



Zdravko Zečević, dipl. prav.

SEKRETAR

Vidak Krtolica, dipl.ing.saob.



DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine,
- Upravi za vode,
- u spise,
- a/a

Broj: 4295

Nikšić, 08.07.2025. god.

R.b.:124/I/v

Na osnovu čl.2,11,13,17,18,43,47,48,49 i 50 Odluke o vodovodu i kanalizaciji (Sl.list RCG opštinski propisi br.2/96,16/97,10/00 i 18/01) i čl. 47 Statuta D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“-Nikšić, a na osnovu zahtjeva br. 4295, od 01.07.2025.god. izdaju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Postojeće tehničke karakteristike mreže omogućavaju da se „**CUNGU I CO**“ D.O.O. iz Ulcinja, urbanistička jedinica Nikšić kat. parcela br. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić kao potrošač I kategorije **MOŽE** priključiti na:

1.VODOVODNU mrežu DN 110mm izgrađenu od PE cijevi. Pritisak u cjevovodu, na mjestu priključenja, u normalnim uslovima, je 2.5 bar.

2. FEKALNU KANALIZACIONU mrežu u revizioni silaz br. /a ne ispod kote / mnv

Priključenje vrši **isključivo ovo Preduzeće** u skladu sa projektom - tehničkim rješenjem priključka.

Prilikom priključenja **potrebno je** vršiti prekop asfalta.

Izdati uslovi priključenja služe za izradu projektne dokumentacije.

Podnosilac zahtjeva je dužan obratiti se ovom Preduzeću prilikom priključenja i dobijanja konačne saglasnosti o istom.

GLAVNI PROJEKTANT:

Vujičić Nikolina dipl.građ.ing

TEHNIČKI DIREKTOR:

Danilović Zoran, Dipl.mas.ing.

UKOVODILAC TEH.SLUŽBE:

Papović Mira dipl.građ.ing

DOSTAVLJENO:

1 x Podnosiocu zahtjeva

1 x Tehničkoj službi

1 x Korisnički servis

1 x Korisnički servis

IZVRŠNI DIREKTOR:
LAZAR MILJANIĆ dipl.ing.



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 07-353-sl
Nikšić, 09.07.2025. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
n/r Sekretarke Milanke Radulović

OVDJE

Povodom Vašeg zahtjeva, broj : 07-350-626 od 27.06.2025. godine (dostavljen Sektoru za zaštitu životne sredine 09.07.2025.godine) kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta- poslovnog, na katastarskim parcelama br 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP- GUR- a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-626 od 19.06.2025.godine izdatih na ime investitora „Cungu i Co“, obavještavamo Vas sledeće:

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

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog objekta-poslovnog, na katastarskim parcelama br 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP- GUR- a Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi namjena, površina, kapacitet objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 75/18), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborata ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrade elaborata, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborat ili odluke da nije potrebna izrada elaborata.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, kapacitetu objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Sektor za zaštitu životne sredine
Obradio/la

30. Mirković Vera, dipl.ing

Dostavljeno: Naslovu, u spise, a/a.

Broj: 7339Nikšić, 11. 11. 2025. god.R.b.: 183/I/V

Na osnovu zahtjeva broj **7339** od **30. 10. 2025.**, za dobijanje uslova priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog poslovnog objekta, na **kp. br. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/1 KO Nikšić**, čiji je investitor **„CUNGU I CO“ D.O.O** izdaju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Na vodovodnu mrežu:

- Objekat se priključuje na cjevovod izgrađen od **PE cijjevi** profila **DN 110 mm**, koji se nalazi u Ulici Mostainjska;
- U normalnim uslovima rada sistema očekivani pritisak na mjestu priključenja je **2.5** bara;
- Individualni stambeni objekat koji se priključuje na javni vodovodni sistem mora imati glavni individualni vodomjer. Glavni vodomjer mora biti smješten u skloništu za vodomjer koji izgrađuje investitor tako da se njegova spoljna ivica nalazi na maksimumu 1.0m od unutrašnje granice parcele ili u zajedničkom skloništu koje je izgrađeno na javnoj površini od strane ovog Društva;
- Objekat u etažnoj svojini za svaki ulaz mora imati glavni zajednički vodomjer koji se nalazi van objekta;
- Investitor novog objekta u etažnoj svojini dužan je da za svaki dio objekta (stambenu ili poslovnu jedinicu), ugradi interni (posebni) vodomjer koji će biti smješten u vodomjernim ormanima u zajedničkim prostorijama objekta;
- U koliko je u objektu planirana unutrašnja hidrantska mreža ona mora biti odvojena, a očitavanje potrošnje se može vršiti i preko glavnog vodomjera;
- D.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić zadržava pravo da, ukoliko se ukaže potreba, izmjesti mjerno mjesto korisnika.

Na fekalnu kanalizacionu mrežu:

- Objekat se priključuje na reviziono okno _____ na cjevovodu izrađenom od _____ profila _____, koji se nalazi u ulici _____;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:
X koord:

Y koord:

KP:

KDCpost:

KDCpriklj:

Objekat se ne može priključiti ispod KDCpriklj;

- Minimalni profil priključne cijevi je Ø160 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 **ROA 5279** na cjevovodu izrađenom od **PVC cijevi** profila **DN 300 mm**, koji se nalazi u ulici **Miloša Crnjanskog**;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

X koord: **4735985.46**Y koord: **6577871.27**KP: **623.72**KDCpost: **623.02**KDCpriklj: **623.22**

Objekat se ne može priključiti ispod KDCpriklj;

- Minimalni profil priključne cijevi je Ø160 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 postoji rizik pojave zauljenih otpadnih voda neophodno je prečistiti do nivoa



boqobog НИКШИЋ



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

određenog propisom kojim se definiše kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u recipijent ili kolektorski sistem.

Prilikom priključenja **potrebno je** vršiti prekop asfalta.

Sastavni dio Uslova priključenja je izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija.

Napomene:

- Uslovi važe godinu dana od izdavanja i moraju biti sastavni dio projektne dokumentacije;
- Podnosilac zahtjeva je dužan obratiti se ovom Društvu prilikom priključenja i dobijanja konačne saglasnosti o istom.

Obradio/la:

Glavni projektant:

Vujičić Nikolina, dipl.građ.ing

Rukovodilac tehničke službe:

Papović Mira, dipl.građ.ing

Tehnički direktor:

Danilović Zoran, dipl.maš.ing.

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

Dostavljeno:

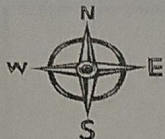
1 x Podnosiocu zahtjeva

1 x Tehničkoj službi

1 x a/a







GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta: **56/2025**
Datum: **22.02.2025.godine**
CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
Organizaciona jedinica: **Nikšić**
Mjesto: **Nikšić**

"GEO-KOMPAS" D.O.O.
Broj 56/25
Nikšić, 22-02-25 20__ god.

PARCELACIJA

Stranka: **CUNGU & CO DOO ULCINJ**
CUNGU & CO DOO ULCINJ

KATASTARSKA PARCELA BROJ: **4206/1**
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: **4323**
KATASTARSKA OPŠTINA: **NIKŠIĆ**
OPŠTINA: **Nikšić**



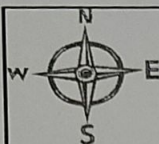
"Geo-Kompas" d.o.o.
Odgovorno lice
Matović Aleksandar, geometar

Majda
Matović

Digitally signed
by Majda
Matović
Date: 2025.02.26
13:05:27 +01'00'

Broj predmeta: _____
Spisak prijava broj: _____
Pregledao/ la: _____
Ovjerio / la: _____
Datum ovjere: _____

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

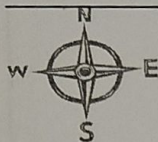
Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Naslovna strana
2	Sadržaj
3	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
4	Skica parcele sa koordinatama preuzeta od katastra
5	Izjava o prihvatanju poslova
6	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
7	Zapisnik o izvršenom uviđaju
8	Manual
9	Spisak prijava - naslovna
10	Spisak prijava - A list
11	Spisak prijava - V list
12	Zahtjev za provođenje promjene





GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta:

56/2025

Datum:

22.02.2025.godine

IZJAVA

ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 4323

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 4206/1

BROJ OBJEKTA:

PD:

po zahtjevu: CUNGU & CO DOO ULCINJ
CUNGU & CO DOO ULCINJ

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 02-771/2 od 08.03.2018.godine, oblast izvođenje geodetskih radova održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Aleksandra Matovića, geodetski tehničar koja posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-5667/2 od 24.12.2012.godine, oblast izvođenje geodetskih radova na održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

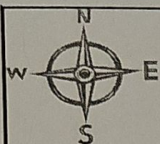
Geodetska organizacija "Geo-Kompas" d.o.o. , sa sjedištem u Nikšiću za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument svog vlasništva GPS Stonex S9 III identifikacioni broj STNS94261011 i prilaže setifikat o etaloniranju broj 63156/61-22 od 18.02.2022. godine izdato od Građevinskog fakulteta Univerziteta u Beogradu-metrološka laboratorija za etaloniranje mjerila ugla i dužine

Instrument svog vlasništva TS Topcon GPT-3105N, identifikacioni broj 8V2897 i prilaže setifikat o etaloniranju broj 63156/60-22 od 18.02.2022. godine izdato od Građevinski fakultet univerziteta u Beogradu-metrološka laboratorija za etanoliranje mjerila ugla i dužine



"Geo-Kompas" d.o.o.
Matović Aleksandar, geometar



GEO-KOMPAS DOO
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdoo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta: **56/25**
Datum: **22.02.2025.godine**

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **CUNGU & CO DOO ULCINJ**
sa JMBG:

Iz: **NIKŠIĆA**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA

Za nepokretnosti:

KO: **NIKŠIĆ**
LN/PL **4323**
Katastarska parcela: **4206/1**

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA
GEODETSKIR RADOVA

PARCELACIJA

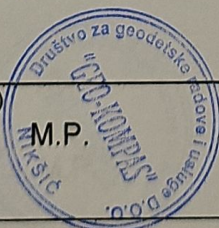
Naručilac radova:

CUNGU & CO DOO ULCINJ
JMBG:

Iz: **Niksića**

✓

(potpis)



"Geo-Kompas" d.o.o.
Matović Aleksandar, geometar

Područna jedinica Nikšić
Katastarska opština Nikšić

SKICA SNIMANJA⁴²¹⁶
približna razmjera 1:500

4212/3
Livada 1. klase
P=977m²

 $P = 283 \text{ m}^2$

4212/NB
(Lv) 1. kl.
 $P=9m^2$

4206/3

4206/2

CUNGU & CO DOO ULCINJ

4206/1

4206/13

$$P=2422\text{m}^2$$

4206/NB
(Lv) 1. kl.
 $P=97\text{m}^2$

Pregledom je utvrđeno da je skica snimanja izradjena u skladu sa propisom 4573

4573

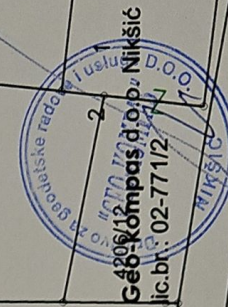
4573

Dana 22.02. 2025. god.

Ovjerava: _____

4206/12
Geb-Kompas d.o.o. Nikšić

lic.br.: 02-771/2



Job: CUNGU & CO DOO ULCINJ

Name:

Datum: 22.02.2025

Geraet: RX1250XC

PNR

Class	CodeID	Rechts	Hoch	eHoehe	oHoehe	rms E	rms N	rms
RTCM-Ref 0006		6629400.916	4758562.116	1.00	1222.343	27.026	0.000	0.000
1 MER	----	6577769.986	4736058.870	1.00	0.000	0.198	0.493	0.692
2 MER	----	6577778.364	4736056.890	1.00	0.000	0.188	0.414	0.608
3 MER	----	6577860.403	4736022.621	1.00	0.000	0.006	0.013	0.020
4 MER	----	6577859.403	4736003.457	1.00	0.000	0.007	0.016	0.024



SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: NIKŠIĆ
KATASTARSKA OPŠTINA: NIKŠIĆ

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI



Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština

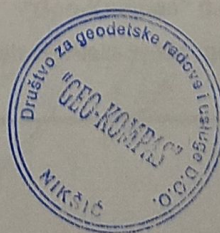
Nikšić

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerik	Površina iz koordinata	Primjedba
								e	m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

[illegible]

2811

2811



CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština

Nikšić

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata	Primjedba
								m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

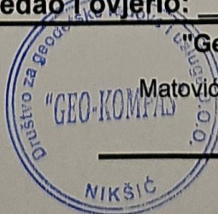
[illegible]

2811

Pregledao i ovjerio: _____

"Geo-Kompas" d.o.o.

Matović Aleksandar, geometar





C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je **MATOVIĆ Bora ALEKSANDAR**

*Geodetski tehničar, rođen dana 30.05.1972 .godine u Nikšić- Crna Gora,
dana 24.12.2012.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

u oblasti:

DRŽAVNI PREMJer i KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA



Broj: 02-5667/2

Podgorica, 24.12.2012.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo sa ograničenom odgovornošću za geodetske radove i usluge*

"GEO-KOMPAS" D.O.O. NIKŠIĆ

Ul. Baja Pivljanina 7/A, Nikšić dana 28.12.2018 godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

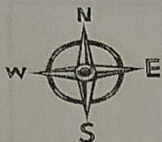


Broj: 02-771/2

Podgorica, 28.12.2018. godine



**DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ**



GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdoo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta:

18/2025

Datum:

22.02.2025.godine

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Organizaciona jedinica:

Nikšić

Mjesto:

Nikšić

"GEO-KOMPAS" D.O.O.

Broj

18/25

Nikšić,

22-02-25

20 god.

PARCELACIJA

Stranka:

MATOVIĆ BOSILJKA

MATOVIĆ BOŽIDAR LUKA

KATASTARSKA PARCELA BROJ:

4206/8

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:

3642

KATASTARSKA OPŠTINA:

NIKŠIĆ

OPŠTINA:

Nikšić



"Geo-Kompas" d.o.o.

Odgovorno lice

Matović Aleksandar, geometar

Broj predmeta:

Spisak prijave broj:

Pregledao/ la:

Ovjerio / la:

Datum ovjere:

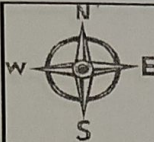
Majda

Matović

Digitally signed
by Majda Matović

Date: 2025.02.26
12:52:00 +01'00'

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

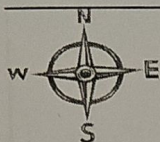
Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Naslovna strana
2	Sadržaj
3	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
4	Skica parcele sa koordinatama preuzeta od katastra
5	Izjava o prihvatanju poslova
6	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
7	Zapisnik o izvršenom uviđaju
8	Manual
9	Spisak prijava - naslovna
10	Spisak prijava - A list
11	Spisak prijava - V list
12	Zahtjev za provođenje promjene





GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta: 18/2025
Datum: 22.02.2025.godine

IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 3642
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 4206/8
BROJ OBJEKTA:
PD:
po zahtjevu: MATOVIĆ BOSILJKA
MATOVIĆ BOŽIDAR LUKA

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 02-771/2 od 08.03.2018.godine, oblast izvođenje geodetskih radova održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

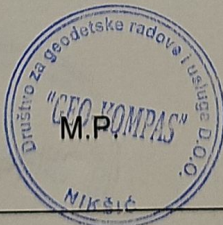
Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Aleksandra Matovića, geodetski tehničar koja posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-5667/2 od 24.12.2012.godine, oblast izvođenje geodetskih radova na održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

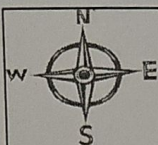
Geodetska organizacija "Geo-Kompas" d.o.o. , sa sjedištem u Nikšiću za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument svog vlasništva GPS Stonex S9 III identifikacioni broj STNS94261011 i prilaže setifikat o etaloniranju broj 63156/61-22 od 18.02.2022. godine izdato od Građevinskog fakulteta Univerziteta u Beogradu-metrološka laboratorija za etaloniranje mjerila ugla i dužine

Instrument svog vlasništva TS Topcon GPT-3105N, identifikacioni broj 8V2897 i prilaže setifikat o etaloniranju broj 63156/60-22 od 18.02.2022. godine izdato od Građevinski fakultet univerziteta u Beogradu-metrološka laboratorija za etanoliranje mjerila ugla i dužine



"Geo-Kompas" d.o.o.
Matović Aleksandar, geometar



GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdoo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta:
Datum:

18/2025
22.02.2025.godine

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: MATOVIĆ BOSILJKA
MATOVIĆ BOŽIDAR LUKA
Iz: NIKŠIĆA

Podnijeto organizacionoj jedinici Nikšić

GEODETSKA ORGANIZACIJA "Geo-Kompas" d.o.o. SA SJEDIŠTEM U NIKŠIĆU

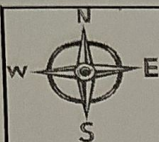
Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA

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



"Geo-Kompas" d.o.o.
Matović Aleksandar, geometar



GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdoo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

Broj predmeta:

18/25

Datum:

22.02.2025.godine

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu:

MATOVIC BOSILJKA

sa JMBG:

Iz:

NIKŠIĆA

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA

Za nepokretnosti:

KO:

NIKŠIĆ

LN/PL

3642

Katastarska parcela:

4206/8

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA
GEODETSKIR RADOVA

PARCELACIJA

Naručilac radova:

MATOVIĆ BOSILJKA

JMBG:

Iz:

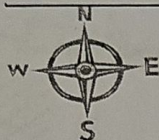
Niksića

(potpis)

M.P.

"Geo-Kompas" d.o.o.

Matović Aleksandar, geometar



GEO-KOMPAS D.O.O.
GEODETSKI BIRO

Baja Pivljanina 7/a
Telefon: 069/512-924
Email: geokompasdoo@gmail.com

PIB broj : 02909219
PDV broj: 40/31-02249-0
510-68753-03 CKB

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Nikšić**, od strane geodetske organizacije "Geo-kompas" d.o.o.
na dan **22.02.2025.godine**
po predmetu broj : **18/25**
za obavljene geodetske radove **PARCELACIJA**
čiji je podnosilac prijave

PRISUTNI:

* Ovlašćeno lice geodetske struke preduzeća "Geo-Kompas" d.o.o.

Stranke: **MATOVIĆ BOSILJKA**
MATOVIĆ BOŽIDAR LUKA

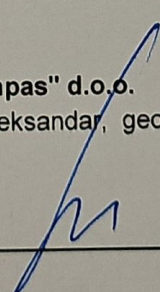
Na osnovu zahtjeva koji su nasoj agenciji podnijela MATOVIĆ BOSILJKA i ostali izvršeno je snimanje i parcelacija KP 4206/8, 4212/3, 412/6 KO Nikšić upisana u LISTU NEPOKRETNOSTI br 3642. Mjerenje je izvršeno Gps-om STONEX, prijemnik br. S4H214061039, antena STNS94261011 i totalnom stanicom Topcon GPT3105N korišćenjem zvaničnih parametara Uprave za nekretnine. Mjerenju je prisustvovao vlasnik nepokretnosti.. snimanje- mjerenje detaljnih tačaka po kojima se cijepa gore navedna parcela, a te tačke su obilježene trajni belegama (celični kočici ofarbani crvenom bojom) .

Stranka saglasna sa gore navedenim:



✓

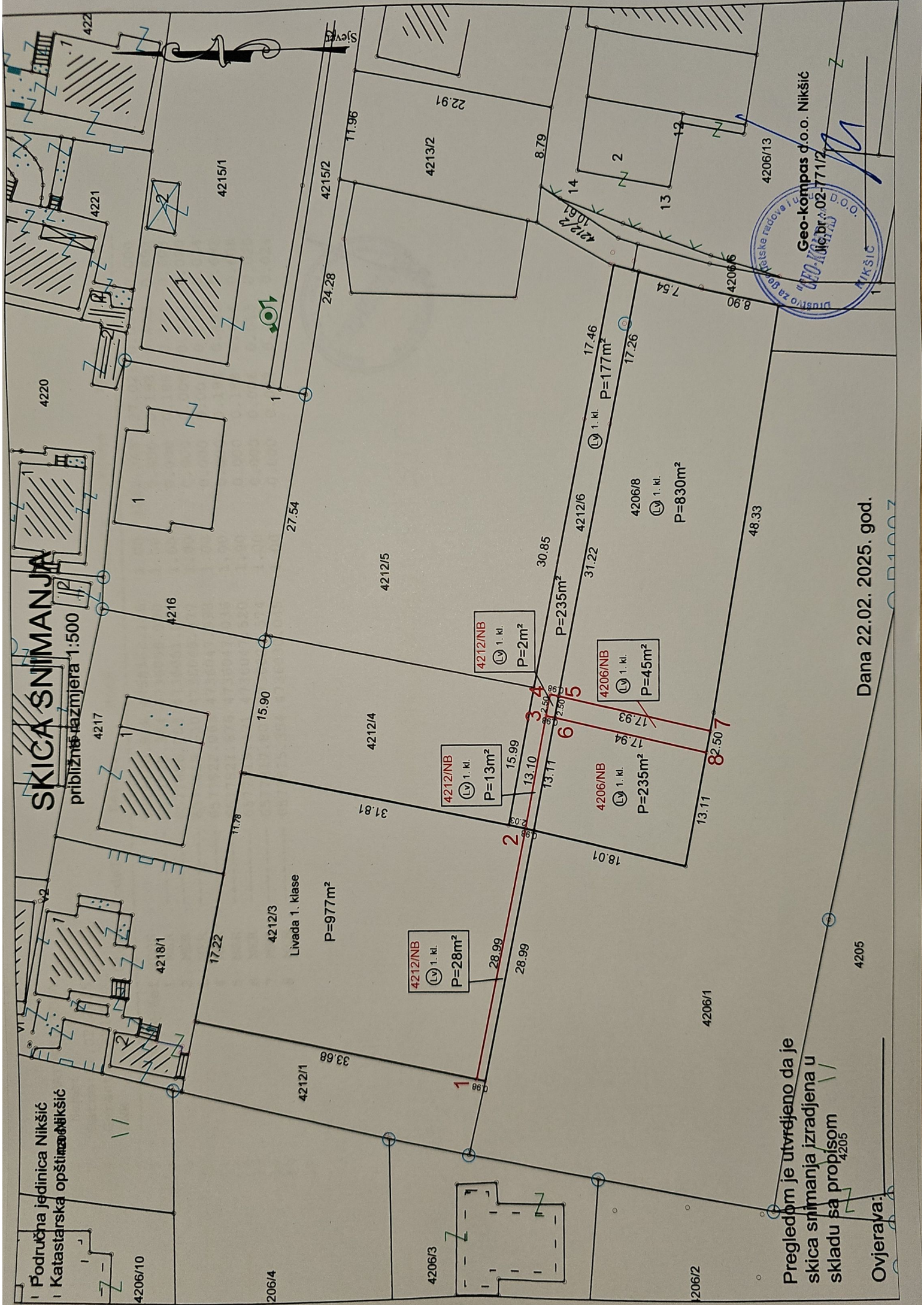
"Geo-Kompas" d.o.o.
Matović Aleksandar, geometar



Područna jedinica Nikšić
Katastarska opština Nikšić

SKICA SNIMANJA

prilika razmjera 1:500



Pregledom je utvrđeno da je
skica snimanja izradjena u
skladu sa propisom
4205

Ovjerava:

Dana 22.02. 2025. god.

Geo-kompas d.o.o. Nikšić
Jug br. 02-771/2
Društvo za geodetske radove i inženjering D.O.O.
NIKŠIĆ

Job:MATOVIĆ LUKA

Name:

Datum:22.02.2025

Geraet: RX1250XC

PNR

Class

CodeID

Rechts

Hoch

eHoehe

oHoehe

rms

E

rms

N

rms

RTCM-Ref 0006

1 MER

2 MER

3 MER

4 MER

5 MER

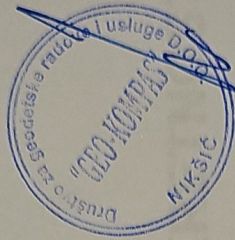
6 MER

7 MER

8 MER

6629400.916 4758562.116
6577778.364 4736056.890
6577806.755 4736051.015
6577819.610 4736048.477
6577822.063 4736047.998
6577821.876 4736047.036
6577819.421 4736047.520
6577817.807 4736029.574
6577815.354 4736030.045

1.00 1222.343 27.026 0.000 0.000
1.00 0.000 0.198 0.493 0.692
1.00 0.000 0.188 0.414 0.608
1.00 0.000 0.006 0.013 0.020
1.00 0.000 0.007 0.016 0.024
1.00 0.000 0.198 0.493 0.692
1.00 0.000 0.188 0.414 0.608
1.00 0.000 0.006 0.013 0.020
1.00 0.000 0.007 0.016 0.024



SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA IIA NEPOK

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

Uprava za katastar i državnu imovinu

Katastarska opština

Opština

NIKŠIĆ

Nikšić

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerik e	Površina iz koordin ata	Primjedba
								m ²	m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

A LIST (podaci o parcelama)

[illegible]

CRNA GORA			Katastarska opština					NIKŠIĆ	
Uprava za katastar i državnu imovinu			Opština					Nikšić	
NOVO STANJE									
Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata	Primjedba
								m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
	3642	MATOVIĆ BOSILJKA	4206/8		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	830	
		MATOVIĆ BOŽIDAR LUKA	4212/3		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	977	
		MATOVIĆ BOŽIDAR VUČIĆ	4212/6		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	177	
		JOVOVIĆ BOŽIDAR MAJA	4206/NB		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	235	
			4206/NB		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	45	
			4212/NB		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	28	
			4212/NB		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	13	
			4212/NB		Susvojina	1/4	Livada 1. klase	02	
UKUPNO:							2307		
Pregledao i ovjerio: _____									

22.02.2025.godine



"Geo-Kompas" d.o.o.

Matović Aleksandar, geometar



C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo sa ograničenom odgovornošću za geodetske radove i usluge*

”GEO-KOMPAS ” D.O.O. NIKŠIĆ

Ul.Baja Pivljanina 7/A, Nikšić dana 28.12.2018 godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-771/2

Podgorica, 28.12.2018. godine



**DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ**



C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je **MATOVIĆ Bora ALEKSANDAR**

*Geodetski tehničar, rođen dana 30.05.1972 .godine u Nikšić- Crna Gora,
dana 24.12.2012.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

u oblasti:

DRŽAVNI PREMJer i KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA



Broj: 02-5667/2

Podgorica, 24.12.2012.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ

INVESTITOR: CUNGU&CO

OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE TC „CUNGU“ - NIKŠIĆ

LOKACIJA: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/1

KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-A OPŠTINE NIKŠIĆ

PROJEKTNI ZADATAK



1. UVOD

Projektni zadatak je obavezujući za projektanta i istovremeno predstavlja osnovu za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta.

Projektну dokumentaciju je potrebno raditi u skladu sa važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, uz poštovanje važećih standarda, tehničkih propisa i normativa.

Tokom izrade projekta obrađivač je dužan da sarađuje sa investitorom i dostavlja mu na uvid projektну dokumentaciju kao i da ga upoznaje sa svim novonastalim izmjenama.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja i Glavnog projekta se izrađuje u svrhu izgradnje poslovnog objekta u funkciji trgovine na predmetnoj lokaciji.

3. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA I SPECIFIČNIM ZAHTJEVIMA

1. ARHITEKTURA I KONSTRUKCIJA

a) Konstrukcija

- Osnovni konstruktivni sistem objekta čini prefabrikovana AB konstrukcija, sastavljena od temelja samaca i pripadajućih čašica, veznih greda, stubova, glavnih horizontalnih nosača/greda, sekundarnih horizontalnih nosača/rožnjača, horizontalnih oluka/rigola.
- Ulazni portal je konstruktivno riješen u čeliku.
- Fasadni panel nosi takođe čelična konstrukcija pričvršćenja za osnovnu AB konstrukciju.

b) Fasadni zidovi

- Spoljašnji zidovi su izrađeni od fasadnog panela debljine 10cm, postavljenog vertikalno, u boji RAL7016. Grafičkim prilogom dati šemu postavljanja panela.
- Ulazni portal je završno obrađen kompozitnim fasadnim panelom debljine 8mm, okačenim na aluminijumskoj podkonstrukciji. Potrebno je grafičkim prilogom prikazati razvijene šeme postavljanja panela, sa dimenzijama svakog pojedinačnog elementa.

c) Krovovi

- Krov je pokriven aluminijumskim sendvič panelom debljine 10cm + rebro.

d) Unutrašnji zidovi

- Unutrašnju oblogu fasadnih zidova raditi od standardnih (bijelih) gips kartonskih tabli postavljenih jednostruko 12,5mm, na aluminijumskoj podkonstrukciji od 75mm. Završnu obradu čine glet + poludisperzivna boja do visine od 4m u bijelom tonu iznad 4m u antracit tonu kao i plafon.
- Oblogu AB stubova raditi od standardnih (bijelih) gips kartonskih tabli postavljenih jednostruko 12,5mm, na aluminijumskoj podkonstrukciji od 35mm. Završnu obradu čine glet + poludisperzivna boja do visine od 4m u bijelom tonu iznad 4m u antracit tonu kao i plafon.
- Unutrašnje zidove prema suvim prostorijama raditi od standardnih (bijelih) gips kartonskih tabli postavljenih dvostruko 12,5mm, na aluminijumskoj podkonstrukciji od 75mm. U mokrim prostorijama obloge raditi od zelenih (vlagootpornih) tabli. Zidove prema tehničkoj prostoriji završno obraditi crvenim (vatrootpornim) tablama. Visine zidova su promenljive, zavisno od pozicije u objektu. Završnu obradu čine glet + poludisperzivna boja u bijelom tonu, izuzev sanitarnih prostorija u kojima zidove završno obrađujemo keramikom na lijepku. Na zidu kuhinje nije potrebno raditi keramiku. Na mjestima na kojima visina zida prelazi 4m potrebno je raditi ojačanja od čeličnih UA profila.
- Na mjestima kačenja teže opreme (bojler...) predvidjeti ojačanja od OSB tabli debljine 20mm. Table postavljati od do aluminijumskog profila GK zida.

e) Plafoni

- U sljedećim prostorijama je potrebno ofarbati plafone u antracit boji, nakon montaže kompletne instalaterske opreme: predaja robe i prodajni prostor. Istom bojom ofarbati i zidove iznad visine od 4m.
- U magacinu nije potrebno raditi bilo kakvu obradu plafona.
- U svim ostalim prostorijama predvidjeti spuštenu GK plafon, na aluminijskoj podkonstrukciji. U suvim prostorijama raditi standardne (bijele) GK table, u mokrim prostorijama predvidjeti zelene (vlagootporne) table. Završnu obradu čine glet + poludisperzivna boja u bijelom tonu.

f) Podovi

- U magacini predvidjeti završnu obradu poda u ferobetonu.
- U svim ostalim prostorijama predvidjeti kermiku na lijepku dimenzija 60x60x1cm, sa postavljanjem dilatacija na propisanim odstojanjima.

g) Fasadna bravarija

- Fasadne otvore na ulaznom portalu i kancelariji raditi od strukturalne fasadne bravarije u antracit tonu (RAL7016).
- Glavna ulazna vrata su dvokrilna senzorska.

h) Uređenje terena - popločanja

- Saobraćajnice raditi u asfaltu sa odgovarajućom pripremom podloge.
- Na parkinzima predvidjeti postavljanje betonskih ploča (behton), sa pripremom podloge. Šemu postavljanja prilagoditi dimenzijama parking mjesta, sa postavljanjem razdjelnih ploča između parking mjesta.
- Ivičnjake raditi od prefabrikovanih gotovih elemenata, sa obaveznom ugradnjom oborenih ivičnjaka na za to predviđenim mjestima.
- Dio trotoara ispred objekta uraditi u štampanom betonu u sivoj nijansi, prema šemi datoj projektom arhitekture.

i) Uređenje terena - ostalo

- Oko čitave parcele predvidjeti panelnu ogradu u antracit boji, visine 120cm. Ogradu postaviti na prethodno pripremljeni potprni zid.
- Na kolskom ulazu predvidjeti kliznu kapiju sa elektromotorom.
- U zoni kod magacini predvidjeti prostor za odlaganje otpada.

2. JAKA STRUJA

a) Rasvjeta

- Unutrašnja rasvjeta u prodajnom prostoru i predaji robe je linijska prema prethodno definisanim šemama. Kontrola ove rasvjete je iz kancelarije u ulaznoj zoni.
- U magacinu predvidjeti linijsku industrijsku rasvjetu.
- U ostalim prostorijama predvidjeti ugradnu plafonsku rasvjetu.
- U toaletima predvidjeti ogledalo sa rasvjetom.
- Predvidjeti adekvatnu evakuacionu/panik rasvjetu. U prodajnom prostoru koristiti osnovu rasvjetu za ove potrebe, uz definisanje svetiljki koje se koriste kao evakuacione.
- Projektovati spoljašnju stubnu rasvjetu visine 5m.

b) Agregat

- Sa rezervnog/agregatskog napajanja je potrebno napojiti sljedeće potrošače:
 1. Napojiti 30% instalacija opšte potrošnje sa agregata(kase, rolo vrata, ormari slabe struje, elektromotorna kapija, reklame na objektu)
 2. Unutrašnju rasvjetu objekta

c) Opšta potrošnja

- U kuhinji projektovati protočni bojler kapaciteta 10l za pripremu tople vode.
- Za potrebe grijanja sanitarne vode projektovati bojler zapremine 50l.
- U toaletima projektovati sušaće peškira.
- Projektovati kapiju sa elektro motorom na ulazu u parcelu.
- Projektovati dvije spoljašnje utičnice, na pozicijama kod magacina i kod glavnog ulaza u objekat.
- Predvidjeti jedan izvod za potrebe ugradnje punjača za električna vozila, na poziciji kod magacina.
- Oprema proizvođač:
 1. Galanterija TEM ČATEŽ, OG priključnice ALING CONEL
 2. Rasvjeta- po izboru investitora
 3. Regali-OBO BETTERMANN
 4. Punjač- LEGRAND

3. SLABA STRUJA

a) Strukturni kablovski sistem - SKS

Za potrebe telefonskih instalacija i računarske mreže predvidjeti strukturni kablovski sistem.

U objektu je potrebno obezbijediti dovoljan broj priključnica kako bi se omogućilo pokrivanje svim mrežnim servisima na potrebnom nivou.

Kabliranje predvidjeti kablovima F/UTP, cat. 6. sa izolacijom od bezhalogenih elemenata.

Aktivnu opremu ne treba tretirati u ovoj projektnoj dokumentaciji.

b) TV sistem

Za potrebe tv instalacija koristiće se infrastruktura predviđena strukturnim kablovskim sistemom. Osim kablova predviđenih ovim sistemom predvidjeti i polaganje kablova RG6 do pozicija tv prijemnika, terminisanih na odgovarajući način, za potrebe prijema i distribuira signala sa zemaljskih i satelitskih tv antena.

Same antene nisu predmet ovog projekta, međutim predvidjeti prohodnu kanalizaciju (rezervne cijevi) za slučaj eventualnog naknadnog postavljanja antena na krov objekta.

c) Sistem IP video nadzora

Sistem video nadzora projektovati tako da se obezbijedi snimanje svih vitalnih tačaka objekta. Predvidjeti sistem baziran na IP tehnologiji i digitalnim/mrežnim snimačima.

Sve kamere koje su predviđene za spoljnu montažu treba da budu u zaštitnom kućištu IP66. Sve unutrašnje kamere treba da budu u dome antivandal kućištu. Napajanje kamera treba da bude PoE.

Kabliranje predvidjeti kablovima F/UTP, cat. 6. sa izolacijom od bezhalogenih elemenata.

d) Sistem evidencije radnog vremena

U objektu je potrebno realizovati sistem evidencije radnog vremena za zaposlene.

Projektovati kablove odgovarajućeg presjeka sa izolacijom od bezhalogenih elemenata.

e) Sistem za detekciju i dojavu požara

Potrebno je projektovati adresabilni sistem za detekciju i dojavu požara. Predvidjeti instalaciju po principu pune pokrivenosti prostora. Predvidjeti kombinaciju optičkih i termičkih detektora, u zavisnosti od namjene prostorije.

Obaveštavanje o pojavi požara treba da se vrši pomoću zvučnih alarmnih signala emitovanih preko alarmnih sirena postavljenih po objektu.

Kabliranje predvidjeti kablovima JH(St)H sa izolacijom od bezhalogenih elemenata. Izvršne funkcije sistema realizovati kablovima FE180/E30.

Protivprovalni alarm

Projektovati protivprovalni sistem, koji će signalizirati neovlašten ulazak u objekat. Predvidjeti i mogućnost daljinskog obavješćavanja putem automatskog telefonskog pozivnika.

Kabliranje predvidjeti kablovima JH(St)H sa izolacijom od bezhalogenih elemenata.

Sistem ozvučenja

Potrebno je predvidjeti 100V sistem ozvučenja i obavještenja u objektu.

Kabliranje predvidjeti kablovima LiHCH sa izolacijom od bezhalogenih elemenata.

TK kanalizacija

TK kanalizacijom treba omogućiti priključenje objekta na postojeću telekomunikacionu infrastrukturu u skladu sa UTU-ima.

Ovaj sistem je potrebno prikazati na posebnom crtežu situacije, sa označenim postojećim i novoprojektovanim TK elementima.

4. HIDROTEHNIKA

a) Instalacija vodovoda

Tehnička rješenja treba prilagoditi zahtjevima proisteklim iz arhitektonskih podloga i posebnim uslovima komunalnih preduzeća i drugih institucija.

Dokumentacijom treba obuhvatiti:

- Napajanje objekta vodom koje će zadovoljiti sanitarne potrebe, hidrantsku i sprinklersku mrežu.
- unutrašnju instalaciju sanitarnog vodovoda,

Predvidjeti izgradnju šahta na mjestu priključenja na postojeću mrežu kao i izgradnju vodomjernog šahta za vodomjer na ivici parcele a prije rezervoara u skladu sa uslovima ViK-a.

U vodomernom šahtu ispred objekta predvideti zasebna kontrolna mjerenja utrošene vode i to:

- za hidrantsku mrežu cijelog objekta
- za sanitarnu mrežu celog objekta

Kompletnu spoljašnju vodovodnu mrežu, predvidjeti od cijevi od polietilena visoke gustine PEHD PE 100, za radne pritiske do 10 bara. Spajanje PEHD cijevi raditi elektrofuzionim ili čeonim zavarivanjem. Svaki predviđeni spoj treba da spriječi bilo kakvo istezanje ili skupljanje tokom različitih vremenskih uslova.

Za unutrašnju protivpožarnu zaštitu predvideti pocinkovane vodovodne cijevi i protivpožarne zidne hidrante dok za spoljašnju treba predvidjeti nadzemne hidrante, čiji raspored mora biti u skladu sa Pravilnikom o zaštiti od požara.

Dimenzionisanje vodovodnih razvoda izvršiti prema hidrauličkom proračunu na osnovu analize potrebnih količina sanitarne vode. Kao cijevni materijal za unutrašnje vodovodne razvode za hladnu i toplu sanitarnu vodu predvideti PP cijevi. Na unutrašnjim razvodima sanitarne vode predvideti dovoljan broj centralnih i sektorskih ventila kojima će se obezbijediti adekvatan rad i lako održavanje mreže u redovnim i havarijskim uslovima.

Pripremu tople sanitarne vode riješiti lokalno upotrebom bojlera odgovarajućeg kapaciteta.

Predvideti termoizolaciju kompletnog cijevnog razvoda adekvatnom termoizolacijom.

Tehnička rješenja treba prilagoditi zahtjevima proisteklim iz arhitektonskih podloga i posebnim uslovima komunalnih preduzeća i drugih institucija.

b) Instalacija fekalne kanalizacije

Obzirom da na ovom lokalitetu ne postoji kanalizaciona mreža, za tretman otpadnih voda predvidjeti bioprečistač sa upojnicom za prečišćene otpadne vode.

Temeljni razvod kanalizacione mreže objekta usaglasiti sa arhitektonsko građevinskim projektom.

Vertikalnu mrežu kanalizacije izvesti kroz za to ostavljene šliceve definisane arhitektonsko građevinskim projektom. U dnu svake vertikale predvidjeti revizione komade.

Unutrašnje instalacije kanalizacije projektovati klasično, od PVC kanalizacionih cijevi za kućnu kanalizaciju sa odgovarajućim fazonskim komadima i spojnim materijalom, uz poštovanje svih važećih standarda i propisa za ovu vrstu instalacija. Razvod kanalizacione mreže objekta usaglasiti sa arhitektonsko građevinskim projektom.

Za podne slivnike u objektu predvidjeti slivnike sa mehanizmom za sprečavanje neugodnih mirisa i u slučaju da vođeni čep ispari (tipa HL NPr ili sl.). Predvidjeti ih ispod lavaboja.

Na mjestima ugradnje umivaonika i WC školjki na gipskartonskom zidu predvidjeti čelične nosače za ugradnju u gipskartonske zidove (Geberit ili sl.). Na ostalim mjestima priključke kanalizacije i vode obezbijediti preko standardnih set priključaka koji osiguravaju položaj odvoda. WC školjke predvidjeti kao konzolne (baltik).

Ventilisanje kanalizacionih vertikala projektovati preko ventilacionih glava na krovu ili ventilacionih rešetki na fasadi. U slučaju potrebe za dodatnim ventilisanjem kanalizacije, predvidjeti sekundarnu ventilaciju sa nepovratnom klapnom.

Projektovati revizije u dnu svake kanalizacione vertikale, a u slučajevima kada se ista etažira, predvidjeti i iznad svakog etažiranja. Vertikalne instalacije kanalizacije projektovati između zidova i obloga, a horizontalne ispod ploče.

Dimenzionisanje bioprečistača i unutrašnjih kanalizacionih razvoda za sanitarnu otpadnu vodu izvršiti na mjerodavne proticaje koji će se odrediti analizom ukupnih količina sanitarnih otpadnih voda koje se evakušu iz objekta.

Reviziona okna predvidjeti od prefabrikovanih betonskih elemenata, gdje god za to postoji mogućnost, bez konusnih elemenata i sa rasteretnom pločom ispod poklopca.

a) Instalacija atmosferske kanalizacije

Odvodnju atmosferskih voda sa krova predvidjeti dovoljnim brojem olučnih vertikala. Atmosferske vode sa krova i asfaltnih površina odvesti do postojećeg kanala za atmosferske vode. Sa parking površine atmosferske vode prije upuštanja u upojnice, tretirati u separatoru ulja i lakih naftnih derivata, čiji kapacitet je potrebno odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna. Koristiti PVC ili korigovane kanalizacione cijevi odgovarajućeg prečnika i nosivosti ne manje od SN4.

Učuraj, 23. 09. 25

vrijeme i datum



investitor

TEHNIČKI OPIS

Uz **Idejno rješenje** arhitekture za poslovni objekat u funkciji trgovine "TC Cungu – Nikšić", čija je gradnja planirana na kat.parc.br. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/1 KO Nikšić, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić.

1. OPŠTI PODACI	2
1.1. Lokacija	2
1.2. Klima	4
1.3. Seizmika	5
2. ULAZNI PODACI	6
2.1. Podloge za projektovanje	6
2.2. Urbanistički parametri	6
3. ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI KONCEPT	7
3.1. Koncept	7
3.2. Funkcionalne cjeline	8
1.1. Ostvareni urbanistički parametri	9
4. MATERIJALIZACIJA	10
4.1. Spoljašnja materijalizacija	10
4.2. Unutrašnja materijalizacija	11
5. KONSTRUKCIJA	14
6. INSTALACIJE	14
7. ZAKONSKA REGULATIVA	14

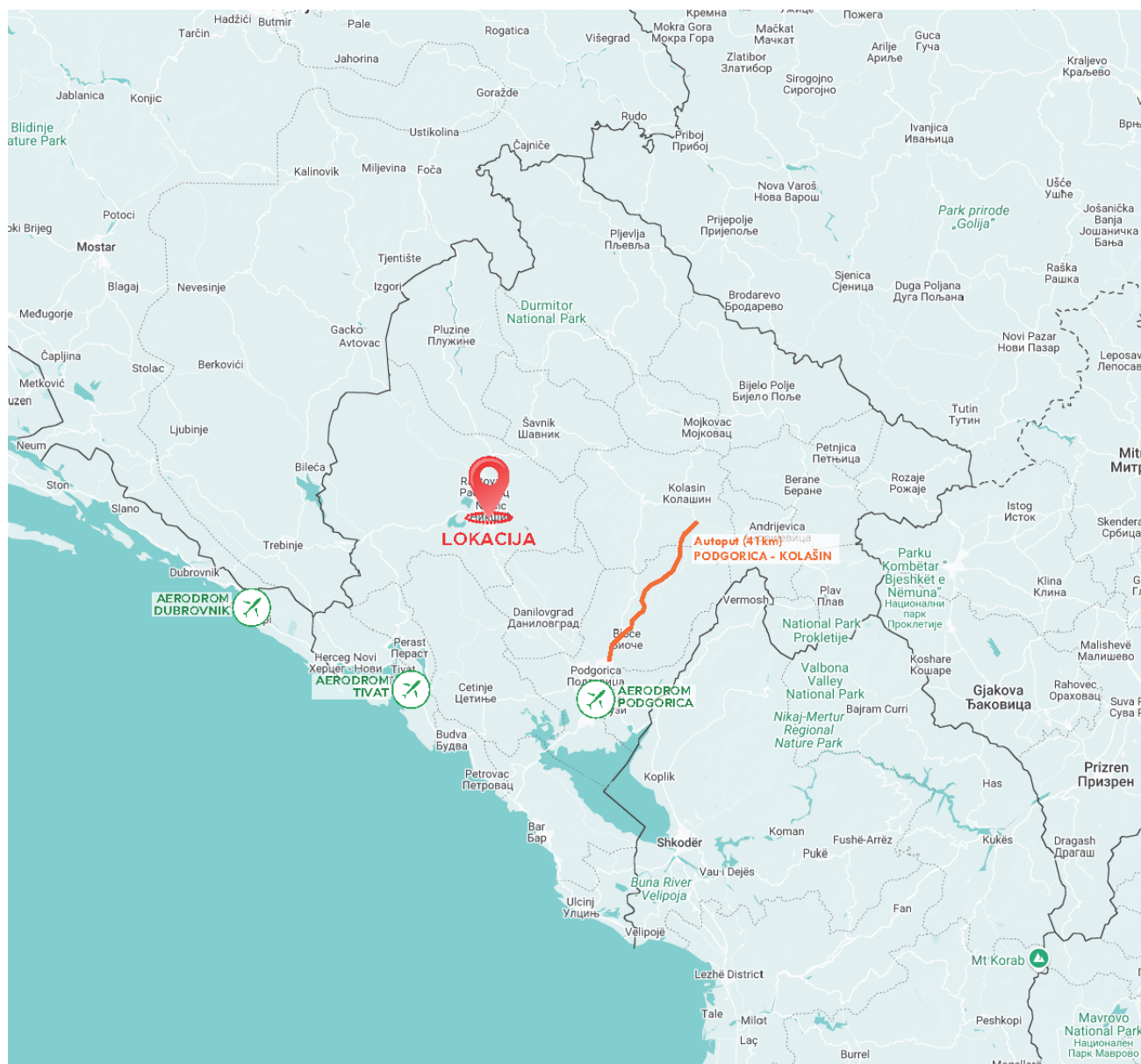
1. OPŠTI PODACI

1.1. Lokacija

Predmetna lokacija se nalazi u neposrednoj blizini centralnog gradskog jezgra Nikšića, uz saobraćajnicu "Podgorički put". Katastarske parcele 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/1 imaju ukupnu površinu od 2 851m².

Ovu zonu karakterišu već izgrađeni privredni objekti poput kompanija "Okov", "Voli", "HDL" itd., što predstavlja odličan osnov za razvoj ovog dijela Nikšića u tom pravcu. Prednost predmetne lokacije je blizina tranzitnog puta prema Glavnom gradu, ali i primorju preko Bokotorskog zaliva i puta prema sjevero-zapadnom dijelu Crne Gore (Žabljak, Šavnik, Pljevlja). Lokacija je od centra Nikšića, do kog se automobilom stiže za 3min, udaljena 1,5km, dok je od petlje "Brlja" koja predstavlja priključak na magistralni put E762 udaljena svega 400m.

S obzirom na poziciju, lokacija ima dobru povezanost sa aerodromima u Crnoj Gori, ali i obližnjim u Hrvatskoj.



Grafički prilog 01 – Pozicija predmetne lokacije na mapi Crne Gore

Izgradnja poslovnog objekta u funkciji trgovine "TC Cungu – Nikšić" je planirana na kat.parc.br. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/1 KO Nikšić, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić.

Lokacija se nalazi u južnom dijelu Nikšića, uz Podgorički put. Priključak na lokaciju je ostvaren sa ove saobraćajnice. Teren je blago nagnut u pravcu istok-zapad i kreće se od 622mnv do 624mnv.

Na lokaciji nema postojećih objekata. Susjedne parcele su dijelom izgrađene, pri čemu dominiraju jednoporodični i višeporodnični stambeni objekti, spratnosti P+2.

Shodno DUP-u, predmetnu lokaciju treba priključiti na UL. Podgorički put preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 4206/6, KO Nikšić.



Grafički prilog 02 – Pozicija lokacije u užem okruženju



Grafički prilog 03 – Pogled na lokaciju

1.2. Klima

Klima opštine Nikšić ima karakter prelaza od mediteranske ka kontinentalnoj i planinskoj. Srednja temperatura vazduha u januaru iznosi -2 do -3°C , a u julu $21,1^{\circ}\text{C}$. Srednja vrijednost relativne vlažnosti je $68,6\%$. Ljeta su topla sa malo padavina, a zime kišovite. Najviše je padavina u novembru i decembru. Snijeg prosječno pada 19 dana, a zadržava se 29 dana godišnje u Nikšićkom polju, dok se na planinama i površima u okolini zadržava i do šest mjeseci. Dominantni vjetrovi su sjeverni ($24,4\%$) i južni ($21,7\%$).

Temperatura vazduha: Srednja godišnja temperatura vazduha u Nikšiću je $10,9^{\circ}\text{C}$. Najhladniji mjesec je januar sa $1,50^{\circ}\text{C}$, a najtopliji jul sa $20,7^{\circ}\text{C}$. U Nikšiću se negativne temperature javljaju od oktobra do maja, a temperature niže od -5°C od novembra do marta. Prosječan broj dana u kojima minimalna dnevna temperatura padne ispod 0°C je 65,1 dan. Prosječan broj dana sa temperaturom većom od 30°C je 19,7 dana. Važno je istaći da je prosječan godišnji broj dana sa temperaturom većom od 18°C kada je neophodno zagrijavanje stambenih i radnih prostorija oko 200 dana (od oktobra do maja). Prosječno je godišnje u Nikšiću dana sa mrazovima 66,1.

Oblačnost: Nikšić ima umjerenu relativnu vlažnost. Oblačnosti zavisi od vlažnosti vazduha, promjene temperature, kao i od reljefa. Minimalna oblačnost je na svim navedenim meteorološkim stanicama u julu i avgustu. Prosječno je u Nikšiću godišnje 29 dana sa pojavom magle. Prosječan godišnji broj vedrih dana u Nikšiću je 94 ili $25,8\%$. Mutnih dana u Nikšiću 107 ili $29,3\%$, a to znači da je umjereno oblačnih dana 164 ili $45,0\%$.

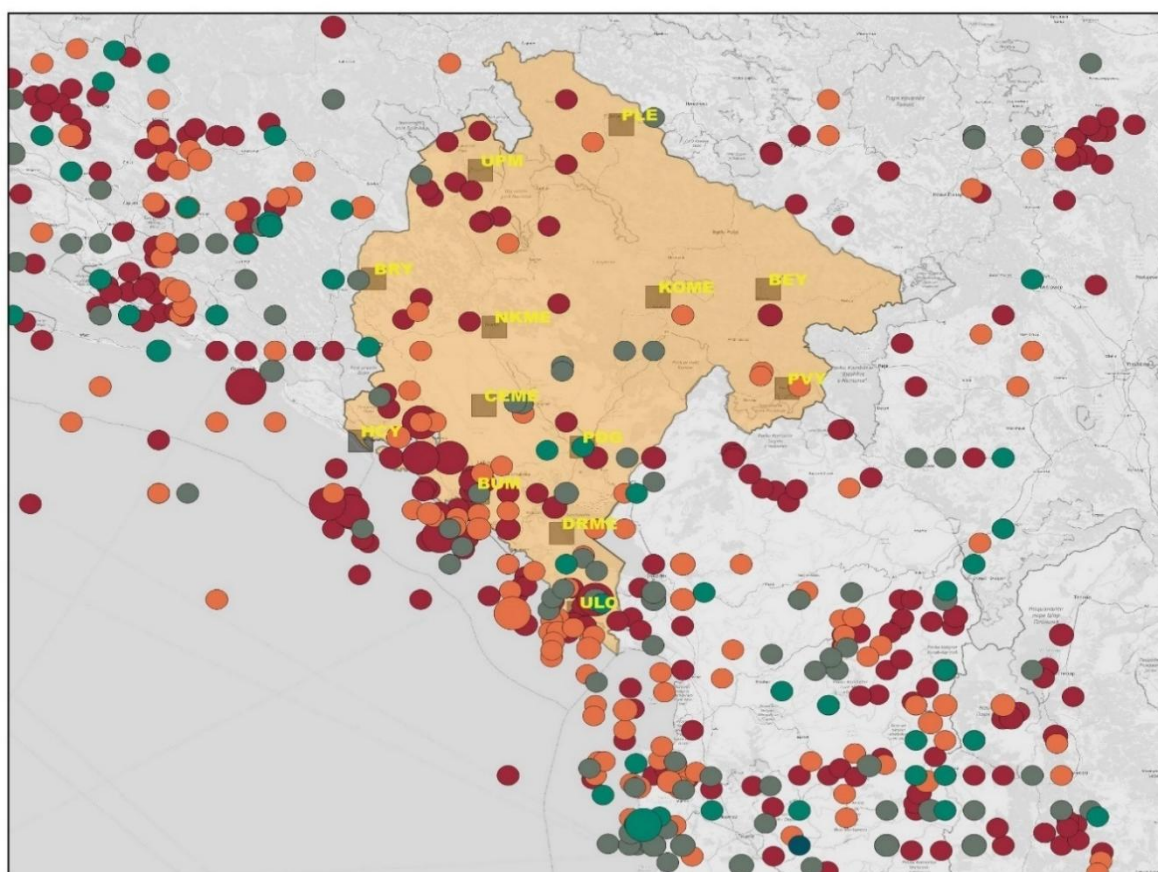
Insolacija: prosječno godišnje u Nikšiću sunce sija 2250h. Prosječno je najveće osunčavanje u julu 322h, a prosječno najniže osunčavanje je u decembru 97h.

Padavine: Postoji znatna razlika u količini padavina između pojedinih mjesta u opštini Nikšić. Najveća prosječna godišnja količina padavina je na Bijelog gori i ostalom dijelu Orjena. Od mjesta na kojima se vrši mjerenje padavina u opštini Nikšić najveće količine padavina dobija Grahovo, prosječno godišnje 3140mm, zatim Nikšić 1993mm, Velimlje 1599mm. U svim mjestima najveća količina padavina je u novembru. Udio snijega u ukupnoj količini padavina u Nikšiću je 11,8%, dok je središnji godišnji broj dana sa sniježnim padavinama 19. Središnji broj dana sa sniježnim pokrivačem u Nikšiću je 30. Period padanja snijega u Nikšiću je prosječno od oktobra do maja, a najviše u januaru 5 dana. Prema godišnjem indeksu ariditeta opština Nikšić spada u humidne (vlažne) krajeve.

Vjetar: Grad Nikšić ima izrazite vjetrove pravca sjever - jug koji su znatno jači. Sjeverni pravac vjetra je zastupljen sa 23,5% a južni sa 19,4 %. Od ostalih pravaca donekle je zastupljen sjeveroistok i jugoistok. Dominatno jak vjetar u Nikšiću je sjever ili bura.

Seizmika

Područje opštine Nikšić nalazi se uz sjeverni rub seizmički najaktivnijeg pojasa dubrovačkog i crnogorskog primorja. Može se utvrditi da se opština Nikšić nalazi u zoni u kojoj je moguće očekivati potres jačine 7 i 8⁰MCS



Legenda
Legend

Dubina (km)
Depth (km)



Magnituda
Magnitude



Seizmološke stanice
Seismic station

Karta epicentara zemljotresa M>4(1944-2023)
Epicenters of earthquakes

Grafički prilog 04 – Karta epicentara zemljotresa M>4 (1944-2023)

Najveći dio prostora opštine Nikšić pripada zoni 7° MCS, a samo sjeveroistočna granica zoni .60 MCS. Unutar područja opštine zabilježeni su relativno slabiji potresi s maksimalnim magnitudama do 4,9 Rihterove skale.

Na osnovu karte seizmičke rejonizacije Crne Gore, Nikšić se većinski nalazi u zoni VII MSC, sa određenim djelovima koji ulaze u zonu VIII.

2. ULAZNI PODACI

2.1. Podloge za projektovanje

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije su:

- UTU uslovi broj 07-350-626-1 od 19.06.2025., izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine, Opština Nikšić.
- Ovjerena geodetska podloga lokacije, izrađena od strane d.o.o. „Navstar 7“, Nikšić, preduzeća ovlaštenog za izradu geodetskih podloga.
- Projektni zadatak Investitora
- Propisi, normativi i pravila struke kada su u pitanju objekti ove namjene.

2.2. Urbanistički parametri

U nastavku su dati osnovni urbanistički parametri prema izdatim UT uslovima.

KP	POVRŠINA KP (m ²)	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI	MAX. ZAUZETOST (m ²)	MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	MAX. IZGRAĐENOST (m ²)
4206/1, 4212/7-10	2 851,00	0,40	1 140,40	1,20	3 421,20
	MAX. SPRATNOST OBJEKTA	MAX. VISINA OBJEKTA (m)	MIN. POTREBAN BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+2	3x4,5 = 13,50m	/		

- **NAMJENA:** MN - Mješovita namjena
- **DETALJNA NAMJENA:** Na površinama mješovite namjene mogu se između ostalih graditi i trgovine i privredni objekti koji ne predstavljaju smetnju pretežno namjeni.
- **SPRATNOST:** Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža.
- **VISINA ETAŽE:** Najveća visina poslovne etaže je 4,5m.
- **PODZEMNE ETAŽE:** Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit na smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.
- **GRAĐEVINSKA LINIJA:** Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5m od regulacione linije, odnosno 2m od bočnih i zadnjih granica parcele. Postavljanje objekta na manjoj udaljenosti od propisane dozvoljeno je uz saglasnost susjeda.
- **MATERIJALIZACIJA:** Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.
- **ARHITEKTURA:** Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji.

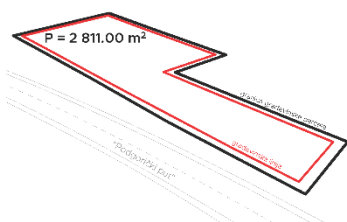
- GEOTENIČKI ELABORAT: Prije izvođenja pripremnih radova neophodnih za izgradnju objekata, neophodno je izvršiti geomehanička istraživanja terena, a pri projektovanju građevinskih struktura, primjenjivati tehničke propise i normative iz oblasti aseizmičke gradnje.
- PARKIRANJE: Potrebe za parkiranjem vozila rješavati unutar granice parcele.
- ZELENILO: UT uslovima je pogrešno interpretirano da je potrebno obezbijediti min 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene. Navedeni parametar se po planskom dokumentu odnosi samo na zelenilo individualnog stanovanja, dok za poslovne objekte važi sljedeće: "Zelenilo administrativnih i poslovnih objekata, prije svega, ima estetsko-dekorativnu funkciju, u službi naglaska objekta. Koristiti visokodekorativne alohtone i autohtone vrste. Preporučuje se solitarna sadnja visokodekorativnih vrsta koje naglašavaju funkciju objekata. Izbjegavati vrste sa plodovima, šarenim listovima, toksične vrste kao i vrste sa trnovima i bodljama. Ujedno, izbjegavati prenatrpavanje prostora sadnjom biljaka, dati akcenat na travnjak kao bitan estetski element uređenja administrativnih i stambenih objekata. Najvažniji segment uređenja jeste travnjak koji naglašava uniformnost objekata. Pri parternom uređenju koristiti prirodne materijale geometrijskih oblika. Potrebno je urediti parking prostore linearnom sadnjom drvoreda. Na površinama gdje je prostorno moguće preporučuje se stvaranje prostora za miran odmor. Prostore je potrebno opremiti pratećim mobilijarom - kante za otpatke, rasvjeta itd. "
- ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE: Neophodno je sporevesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.
- KROV: Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokirvačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim slojevima izolacije.
- VODOVOD: Objekat se može priključiti na mrežu profila DN110, izgrađenu od PE cijevi. Pritisak u cjevovodu, na mjestu priključenja, u normalnim uslovima je 2,5 bar.
- KANALIZACIJA: Na predmetnom području ne postoji izgrađena fekalna kanalizaciona mreža.

3. ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI KONCEPT

3.1. Koncept

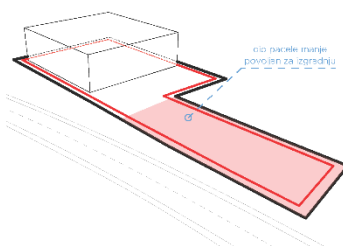
Polazeći od lokacijskih ograničenja i zahtjeva investitora za projektovanjem poslovnog objekta u funkciji trgovine "TC Cungu - Nikšić", došlo se do predmetnog koncepta. S obzirom da je predmetna parcela latiničnog slova „L“, objekat je pozicioniran u kvadratnom sjevero-zapadnom dijelu lokacije, koji je i najpogodniji za gradnju. Užio dio parcele je prostorno potpuno odgovarao organizaciji interne saobraćajnice sa dva reda parkinga. Forma objekta je kubična, karakteristična za ovaj tip objekata, sa naglašenim ulazom. Kompletna fasada je obložena fasadnim sendvič panelom debljine 10cm, vertikalno postavljenim, dok je akcentovanje ulaza postignuto pažljivo složenim pločama od kompozitnog materijala, u kombinaciji sa strukturalnom fasadom. Spratnost objekta je Po+P+1.

01.



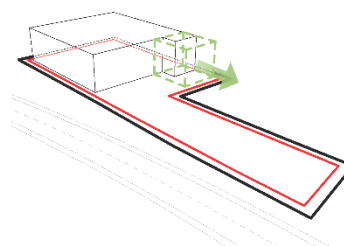
PARCELA
Građevinska parcela sa prikazanim grafičkim ograničenjima i osnovnim informacijama.

02.



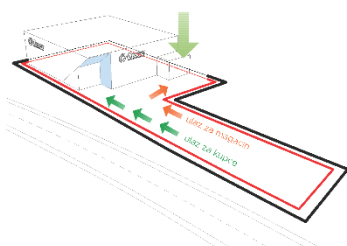
DISPOZICIJA OBJEKTA
Složen oblik građevinske parcele je definisao poziciju objekta. Lokacija je oblika latiničnog slova "L" sa užom istočnim krakom, nepovoljnim za gradnju. Dimenzije šireg dijela parcele su 53x37m, što ga čini idealnim za pozicioniranje budućeg objekta.

03.



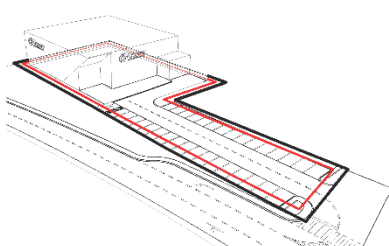
SERVISNI BLOK
Zahtjev investitora je da oblik prostora namijenjenog prodaju bude upisan kvadrat, i da svi drugi sadržaji budu funkcionalno izdvojeni u novu cjelinu. Čime je formiran "servisni" kubus na sjevero-istočnoj strani parcele.

04.



PODJELA ULAZA
S obzirom na vrlo ograničene prostorne kapacitete, oba ulaza (glavni i servisni) su morali biti rješeni na istočnom kraku objekta. Podjela je izvršena pomoću reklamnog zida koji će biti materijalizovan u kompozitnom panelu karakterističnom za kompaniju. Priručni magacin je spratnosti P, što doopravi dinamičnost ulazne fasade.

05.



SAOBRAĆAJ
Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa ulice "Podgorički put", na istočnom dijelu parcele. Projektovan je obostrani otvoreni parking sa ukupno 33 parking mjesta od kojih su 2 namijenjena za osobe sa invaliditetom.

06.



MATERIJALIZACIJA
Slika prikazuje određene materijale na objektu.

Grafički prilog 05 – Razvoj koncepta

3.2. Funkcionalne cjeline

Objekat je spratnosti Po+P+1, najveću površinu zauzima prodajni prostor kompanije, pored kog su od sadržaja projektovani još: magacin, tehničke prostorija, prostorije za osoblje i sanitarni čvor. Objekat ima jedan glavni ulaz na istočnoj strani, pored njega projektovan je servisni ulaz na suprotnom kraju iste fasade. Do servisnog ulaza dolaze dostavna vozila (10m) za čije je potrebe i projektovana interna saobraćajnica i priključni put. Enterijerski objekat prati standarde kompanije Cungu&CO, sa otvorenim plafonom industrijskog stila, farbanim u crno.

Parking: Obezbijeđena su 32 parking mjesta u parteru. Ostvareni broj parking mjesta je proračunat na osnovu smjernica datih PUP-om opštine Nikšić, koji projektanta upućuje da neophodan broj parking mjesta ostvari prema paramterima iz Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

Pomenuti pravilnik za nomrativ od 500PA / 1000 stanovnika definiše neophodan broj parking mjesta na sljedeći način:

- Poslovanje na 1000m² - 30 PM (min 10 – max 40)

Pravilnik takođe definiše da za drugi stepen motorizacije treba uraditi korekciju.

Shodno PUP-u opštine Nikšić stepen motorizacije je 273 PA / 1000 stanovnika, te se primjenjuje korektivni faktor 0.55, pa se neophodan broj parking mjesta obračunava na sljedeći način:

- Poslovanje na 1000m² - 17PM (min 6 – max 21), pri čemu kao minimum uzimamo parametar od 10PM na 1000m², jer je to minimum propisan Pravilnikom.

S obzirom da je ukupna BRUTO površina objekta 3 080m², onda je minimalan broj parking mjesta kako slijedi:

$$10 / 1000 \times 3080 = 30,80, \text{ odnosno minimalan broj parking mjesta je } 31.$$

1.1. Ostvareni urbanistički parametri

U nastavku su date tabele ostvarenih UT parametara i površina obračunatih po MEST standardima.

KP	POVRŠINA KP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	ZAUZETOST (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	UKUPNA BRGP (m ²)
4206/1, 4212/7-10	2 851,00	0,36	1 024,00	1,05	2995.00
	SPRATNOST OBJEKTA	VISINA OBJEKTA (m)	BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+1	10.70m	32		

REKAPITULACIJA POVRŠINA - OBJEKAT				
	ETAŽA	NETO	BRUTO (MEST)	BRUTO (UT PARAMETRI)
-1	Podrum	999.80m ²	1 070.00 m ²	1 070.00 m ²
0	Prizemlje	966.25 m ²	1 024.00 m ²	1 024.00 m ²
1	I sprat	833.75 m ²	901.00 m ²	901.00 m ²
UKUPNO		2 799.8m²	2995.00m²	2995.00 m²



Grafički prilog 06 – Vizualizacija objekta u postojećem okruženju

4. MATERIJALIZACIJA

4.1. Spoljašnja materijalizacija

Fasadni zidovi:

Zidovi objekta se formiraju montiranjem zidnog izolacionog panela sistem skrivenog spoja, d=100mm sa PIR(poliizocijanat) ispunom sa dvostranom oblogom profilisanog plastificiranog čeličnog lima (vanjski lim d=min.0,5mm a unutrašnji d=min.0.4mm) .Ton boje RAL 7016 (antracit). Paneli se postavljaju vertikalno na izvedenu noseću čeličnu konstrukciju.

Krovovi:

Krov se pokriva krovnim izolacionim sendvič panelima d=100mm (sa 5 rebara) i ispunom od PIR(poliizocijanat) sa dvostranom oblogom profilisanog plastificiranog čeličnog lima (vanjski lim d=min.0,5mm a unutrašnji d=min.0.4mm) .Ton boje RAL 9002 (bijela boja).

Uređenje terena:

Projektom uređenja terena obuhvaćene su slobodne zelene površine, površine za pješački i kolski saobraćaj kao i servisni blok.

Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza planirani su od štampanog betona, saobraćajne površine asfaltom a površine za mirujući saobraćaj odnosno PM sa betonskim pločama.

Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg ozelenjenog prostora.

Bravarija:

Spoljna bravarija se radi od aluminijumskih profila zavisno od pozicija u projektu i to :

- Za vrata i prozore preporučuje se profil "Alumil- M11500 Alutherm Plus" ili ekvivalent sa termoprekidom.
- Za kontinuiranu fasadu preporučuje se "Alumil Smartia M50" ili ekvivalent.
- Za automatska klizna vrata preporučuje se Brand "LABEL- Tip:Eterna 90" ili ekvivalent i za
- Garažna segmentna vrata HORMANN LPU67.

4.2. Unutrašnja materijalizacija**Podovi:**

Podovi poslovnog prostora, administracije i pomoćnih prostorija se oblažu keramičkom pločicom na sloju fleksibilnog lijepka iz klase C2 TE S1.

Pod skladišnog prostora se radi od ferobetona d=10cm sa igličastim mikro armiranjem.

Napomena: Ukoliko tako odluči, investitor u toku izgradnje može raditi epoksidni ili poliuretanski pod u prodajnom prostoru objekta.

Zidovi:

Unutrašnji zidani zidovi se malterišu a potom završno obrađuju poludisperzivnom bojom na gletu, dok se gipsani zidovi gletuju i završno obrađuju poludisperzivnom bojom.

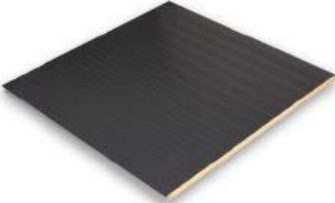
Plafoni:

Plafoni vlažnih prostorija (toaleti) se rade "Knauf" impregniranim vlago otpornim gipsanim pločama H2/GKBI d=12,5mm .Gletuju se i farbaju poludisperzivnim bojama. Plafoni suvih pomoćnih prostorija i administracije rade se "Knauf" gipsanim pločama A/GKB d=12,5mm, gletuju i farbaju poludisperzivnim bojama.

Plafoni poslovnog prostora i skladišta se ne obrađuju, i u ovim prostorijama na plafonu je vidna konstrukcija objekta, instalacije i krovni sendvic paneli.



Grafički prilog 07 – Vizualizacija ulazne zone objekta

		
Fasadni sendvič panel RAL7016	Strukturalna fasada Aluminijumski zid zavjesa RAL7016	Fasadna bravarija ALU sa termoprekidom RAL7016
		
Ulazni portal Kompozitni panel u svijetlo plavom tonu	Interne saobraćajnice asfalt BNS	Trotoari Štampani beton u sivom tonu
		
Ograde u uređenju terena Metalna ograda RAL7016	Travnjaci ispred objekta Zoysia Japonica	Krovni sendvič panel RAL9002

Grafički prilog 07 – Predložene materijalizacije

5. KONSTRUKCIJA

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen prefabrikovanim armirano betonskim sistemom, kombinacijom AB platana, greda i ploča. Temeljenje će se izvoditi na temeljnoj ploči.

Glavnim projektom konstrukcije će biti detaljno razrađeno ovo poglavlje.

6. INSTALACIJE

Objekat je opremljeni svim potrebnim elektro, vodovodnim i kanizacionim instalacijama. U kombinaciji sa predviđenim građevinskim materijalima izbor opreme instalacija dovodi do visoke energetske efikasnosti objekta u budućoj eksploataciji. Svi vertikalni i horizontalni prodori instalacija moraju biti zadihtovani odgovarajućim materijalima.

Osim prirodne ventilacije u svim mokrim prostorijama koje nemaju prirodnu ventilaciju obezbjeđena je i prinudna ventilacija koja ventilatorima i zasebnim kanalima odvodi prljav vazduh iznad krova kuće i na fasadnim zidovima. Sve preostale informacije će biti date na nivou Glavnog projekta u okviru zasebnih Glavnih projekata instalacija uz poštovanje uslova od nadležnih institucija i uz međusobnu usaglašenost.

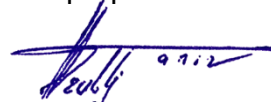
7. ZAKONSKA REGULATIVA

Glavni projekat predmetnog objekta je izrađen u skladu sa sledećim nacionalnim zakonima, standardima i pravilnicima:

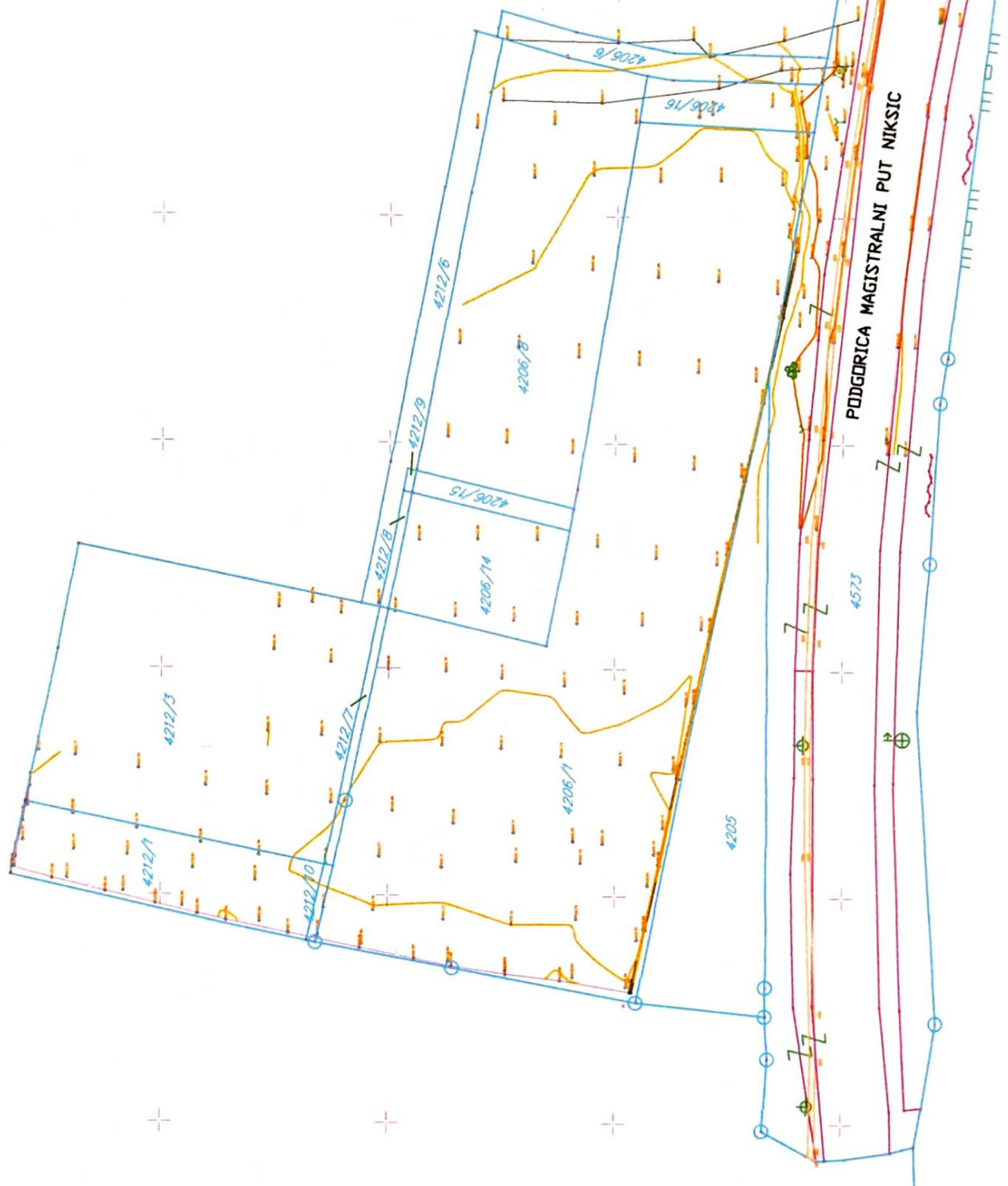
- Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 19/2025)
- Zakon o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore" br. 19/2025)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 053/25 od 29.05.2025),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018.)
- Upravljanje kapacitetima – Dio 6: Mjerenje površina i prostora u upravljanju kapacitetima (MEST 15221-6)
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)
- Pravilnik o blizim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023)

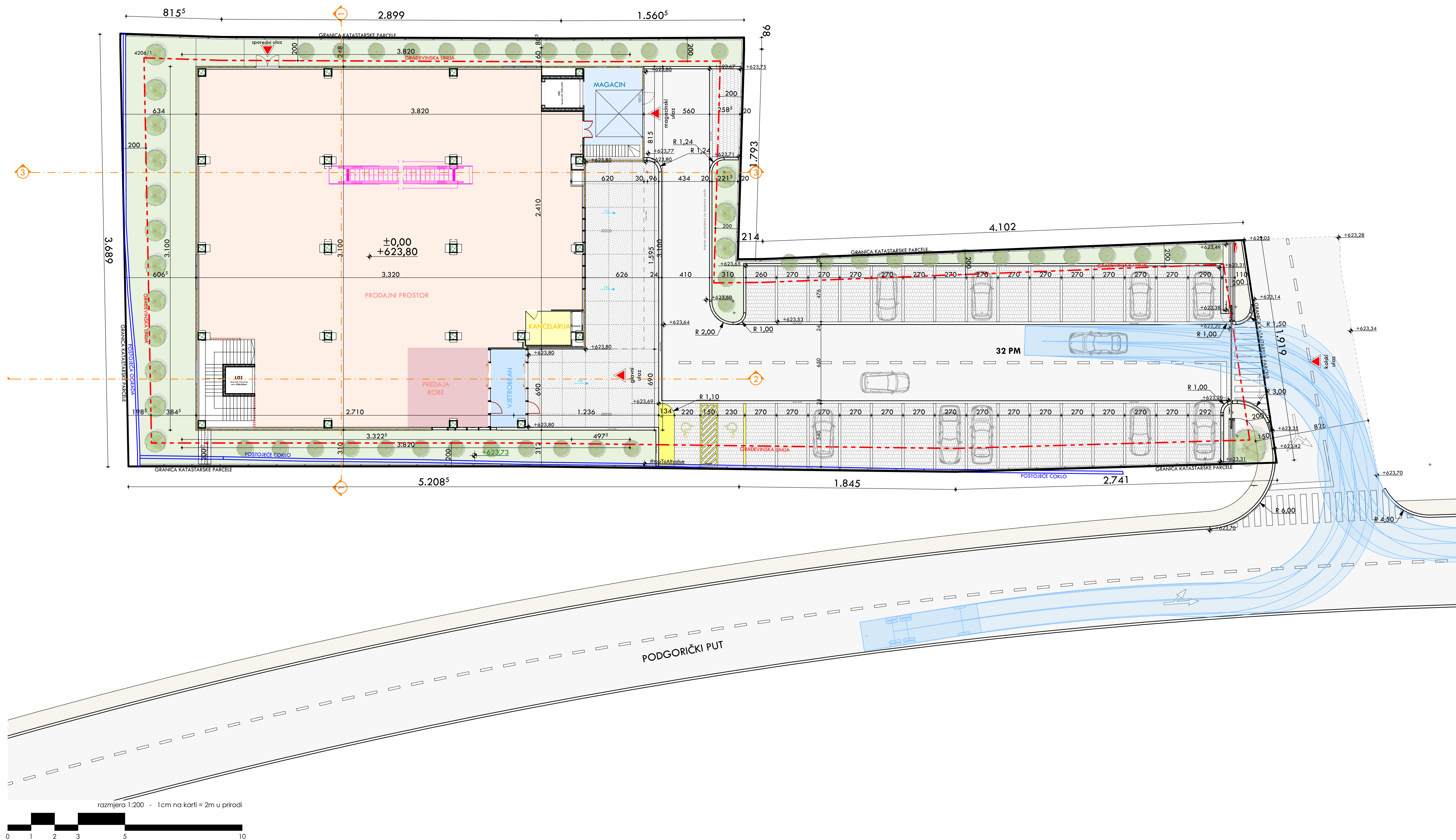
Podgorica, Decembar 2025.

Odgovorni projektant



Mensur Trubljanin, spec.sci.arh.





LEGENDA SIMBOLA	
	GRADJEVINSKA LINIJA
	URBANISTIČKA PARCELA
	KP4206/I
	○ I24
	○ A-01
	623.80m
	oznaka ulaza
	1.8%
	oznaka presjeka
	12 %
	R 3.00
	Po+P+1
	+0.90 apsolutna kota zelenila
	+0.90 apsolutna kata popločanja u uređenju terena
	+0.90 apsolutna kota vrha temelja apsolutna kota dna temelja

OPŠTE NAPOMENE

LEGENDE ŠRAFURA

POVRŠINE UREĐENJE TERENA

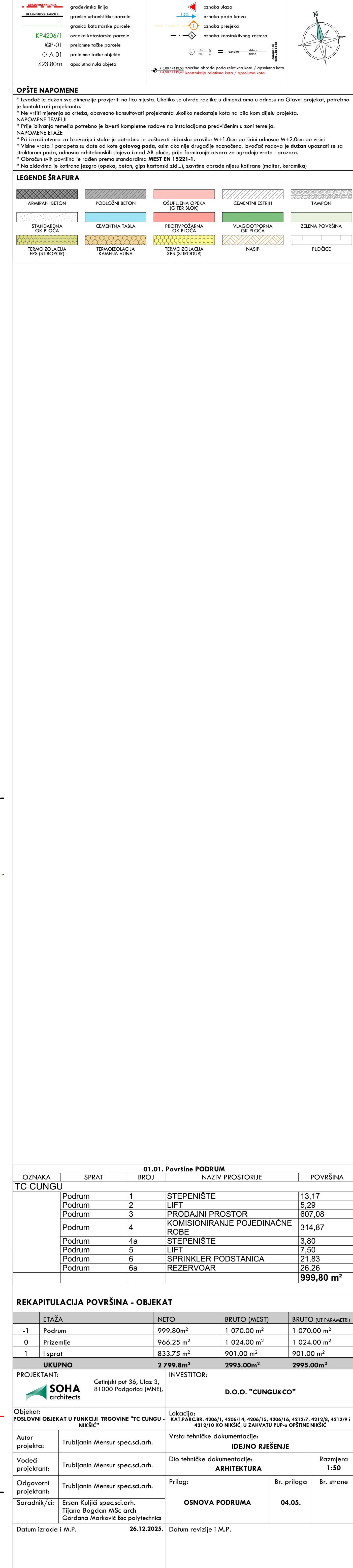
OSTALE POVRŠINE - HARDSCAPE

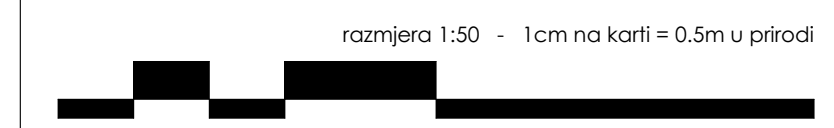
UKUPNO (SOFTSCAPE + HARDSCAPE)	1 581,80 m²
---------------------------------------	-------------------------------

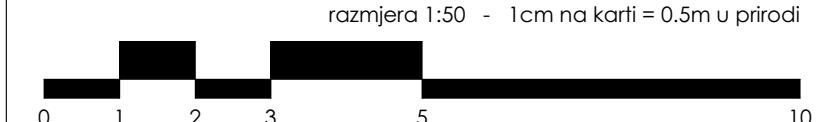
KP	POVRŠINA KP (m ²)	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI	MAX. ZAUZETOST (m ²)	MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	MAX. IZGRAĐENOST (m ²)
4203/1,6 4212/1,7 4217/1,0	2 851,00	0,40	1 140,40	1,20	3 421,20
	MAX. SPRATNOST OBJEKTA	MAX. VIŠINA OBJEKTA (m)	MIN. POTREBAN BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+2	3x4,5 = 13,50m	/		

REKAPITULACIJA POVRŠINA - OBJEKAT

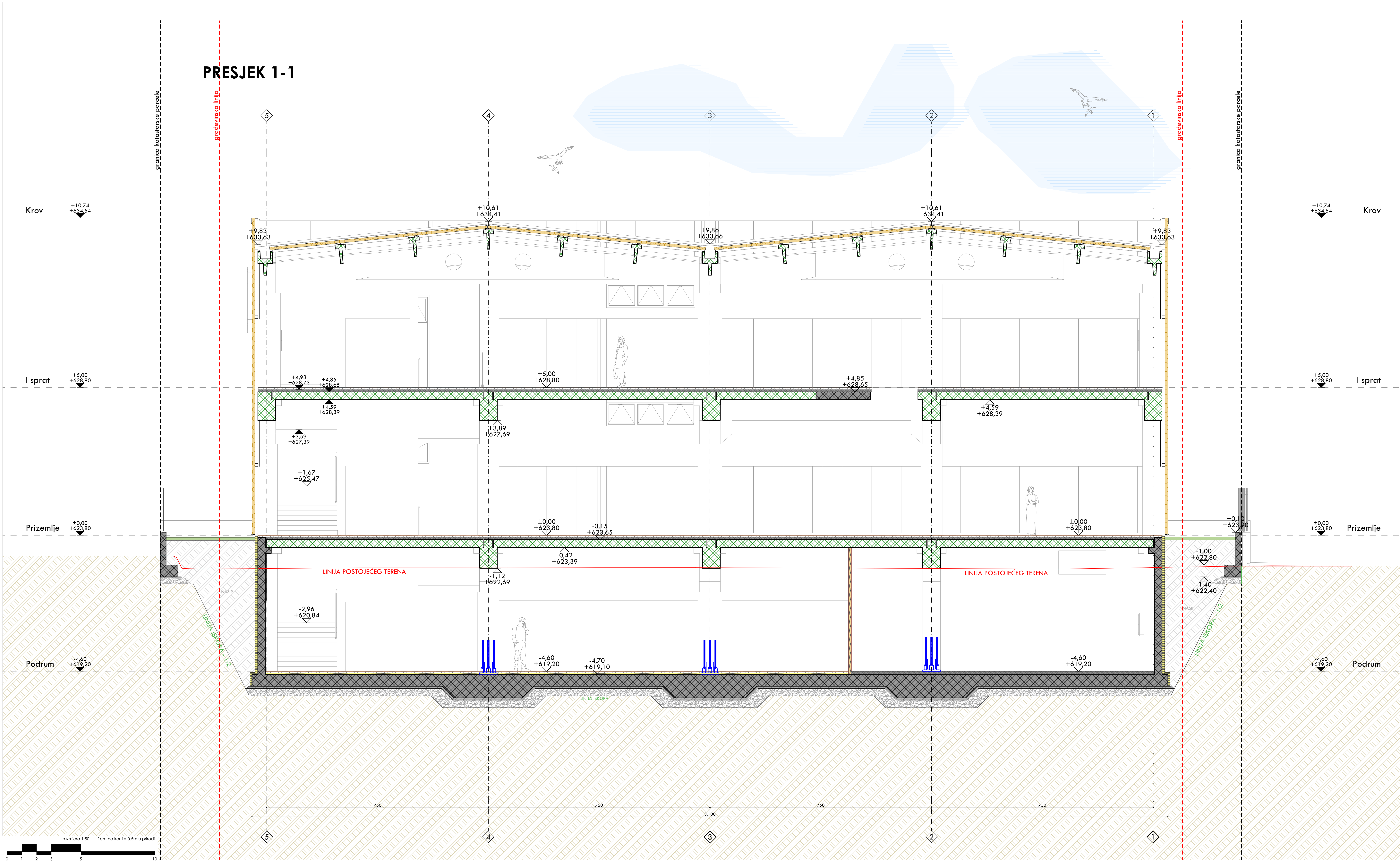
PROJEKTANT:  SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera 1:200
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: UŽI SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	Br. priloga 04.03.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade iz M.P.		Datum revizije iz M.P.	



[illegible]

[illegible]

[illegible]



LEGENDA SIMBOLA

OPŠTE NAPOMENE

* Izvođač je dužan sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrdi razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je konsultirati projektanta.

* Ne vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

* Prije silvanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

* Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarska pravila: M+1.0cm po širini odnosno M+2.0cm po visini

* Visite vrata i poraspeta su date od kote gornjeg poda, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat sa sa strukturnom podu, odnosno arhitektonskih slojeva iznad AS ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora.

* Obratiti pažnju na površinu je radan prema standardima MEST EN 15221-1.

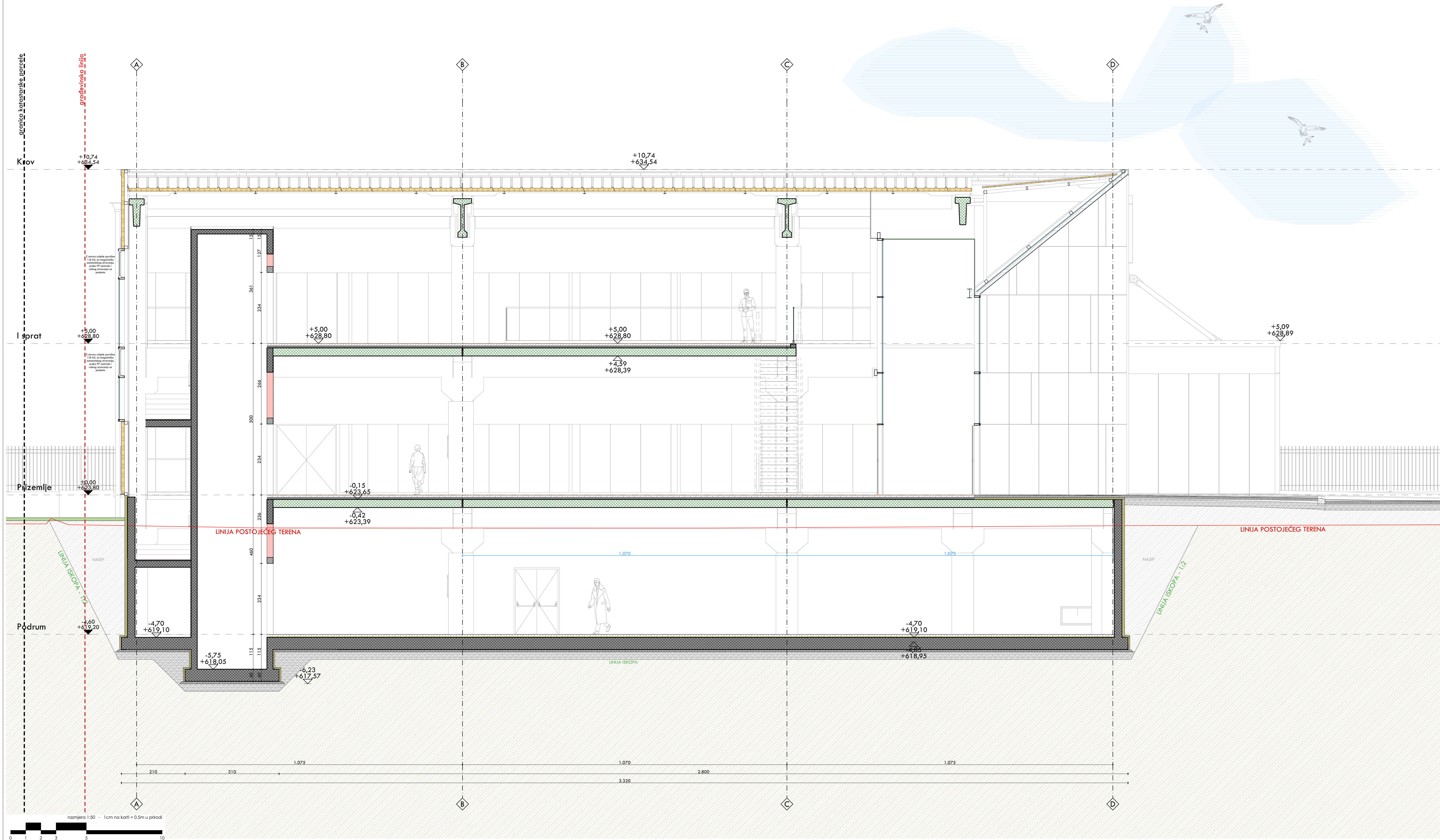
* Na zidovima je kotirano jezgro (opetka, beton, gips kartonski zid...), završne obrade nisu kotirane (malter, keramika)

LEGENDE ŠRAFURA

ARMIRANI BETON	PODLOŽNI BETON	OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)	VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJA	CEMENTNI ESTRIH
TAMPON	NASIP	PERIODNO TLO	ZELENA POVIŠNA	PODLOŽNI BETON
TERMOIZOLACIJA EPS (STIROPOR)	TERMOIZOLACIJA KAMENA YUNA	TERMOIZOLACIJA XPS (STIRODUR)	STANDARDNA GK PLOČA	VIŠEODSTUPNA GK PLOČA

PROJEKTANT:	Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),	INVESTITOR:	D.O.O. "CUNGU&CO"		
Objekat:	POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU NIŠČ"	Lokacija:	KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIŠČ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIŠČ		
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Razmjera	1:50
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog:	PRESJEK 1-1	Br. priloga	04.09.
Saradnik/di:	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bac polytechnics	Datum izrade i M.P.	26.12.2023.		
		Datum revizije i M.P.			

PRESJEK 2-2



LEGENDA SIMBOLA

	građevinska linija		relativna kota
	graničnice urbanističke parcele		apsolutna kota
	linija liskopa		čizma konstruktivnog rešetra
	linija postotjege terena		

OPŠTIDE NAPOMENE

1. Izvodje je dužan ve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrdi razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt, potrebno je kontaktirati projektanta.

2. Ne viziti izmjeriti sa creta, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje koto na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJA

1. Prije izlivanja temelja je potrebno izvesti kompozitne radove na instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAZE

1. Pri izlivanju betona u bravurji i statoru potrebno je pažljivo izdizati površinu, H=1.0m po liniji izdazna H=2.0m po viziti

2. Vizite vrata i parapeta su date od koto gotovog poda, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvodaz radova je dužan upotrijebiti sa strukturam poda, odnosno arhitektonski slojeva T20 AB ploče, pri formiranju obraza u ogradiju vrata i prozora.

3. Viziti su površine koje su rođene prema standardima MEST EN 15221-1.

4. Na zidovima je kolano jezero (opeka, beton, gips kartonski zid), završne obrade mještu kolano (malter, keramika)

LEGENDA ŠRAFURA

ARMIRANI BETON	PODOŠNI BETON	OŠUŠPLENA OPEKA (IGITER SLOK)	VERTIKALNI/HORIZONTALNI SEKILAZ	CEMENTNI ESTERH
TAMPOFI	NASIP	PRIRODNO TLO	ZELENA POVRŠE	PODOŠNI BETON
TERMOIZOLACIJA EPS (STIROFOR)	TERMOIZOLACIJA KAMENA VUNA	TERMOIZOLACIJA XPS (STIRODUR)	STANDARDA GRK PLOČA	VIACOSTRUPNA GRK PLOČA

PROJEKANT:  SOHA architects Cetinski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE)		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Opis: OSLOVIO OBJEKT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU-NIKIŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKIŠIĆ U ZAHVATU PUP-e OPŠTINE NIKIŠIĆ	
Autor projekta: Trubljanin Mensur spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Trubljanin Mensur spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Trubljanin Mensur spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog:	
Ersan Kulijlić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arh Gordana Marković BSc polytechnics		Br. priloga:	
Datum izrade iz M.P. 26.12.2025.		Datum revizije iz M.P.	
		Br. strane	
		PRESEJAK 2-2	
		04.10.	

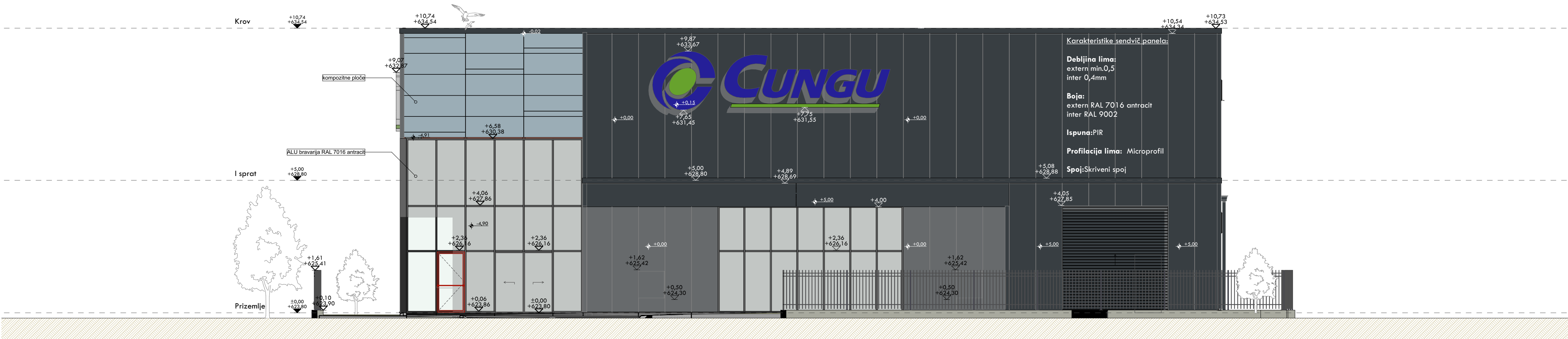
granica katastarske parcele



LEGENDA SIMBOLA * Izvodšč je dužin sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrdie razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt, potrebno je kontaktirati projektanta. * Ne vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta. NAPOMENE TEMELJ * Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na instalacijama predviđenim u zoni temelja. NAPOMENE ETAŽE * Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo: M+1,0cm po širini odnosno M+2,0cm po visini * Visine vrata i parapeta su date od kote golevog poda, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvodšč rastava je dužinu upoznatil se sa strukturnom podom, odnosno arhitekaskih slojeva iznad AB ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora. * Obradun svih površina je rađen prema standardima MEST EN 19221-1. * No zidovina je kotirano (pekap, beton, gips kartonski zid...), završne obrade nijesu kotirane (malter, keramika)					
LEGENDE ŠRAFURA Akimiran Beton TAMFON Termoizolacija EPS (STIROFOR) Podložni Beton NASIP Termoizolacija Kamena Vuna Ošušljena Opek (GITER BLOK) Prirodno Tlo Termoizolacija XPS (STIRODUR) Vertikalni/Horizontalni Serklaz Zelena Površina Standardna GK Ploča Cementni Estrih Podložni Beton Vlaootopna GK Ploča					
PROJEKTANT: SOHA architects Objekt: Autur projekta: Vodeći projektant: Odgovorni projektant: Saradnik/ci: Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE), Trubljanjin Mensur spec.sci.arh., Trubljanjin Mensur spec.sci.arh., Trubljanjin Mensur spec.sci.arh., Ersan Kuljić spec.sci.arh., Tijana Bogdan MSc arh Gordana Marković Bsc polytechnics INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO" Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/I, 4206/II, 4206/III, 4206/IV, 4212/VI, 4212/VII, 4212/VIII, 4212/IX i 4212/X KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-u OPŠTINE NIKŠIĆ Vrsta tehničke dokumentacije: IDEOINO RJESENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: PRESJEK 3-3 Razmjera 1:50 Br. priloga Br. strane					
Datum izrade i M.P. 26.12.2025. Datum revizije i M.P.					

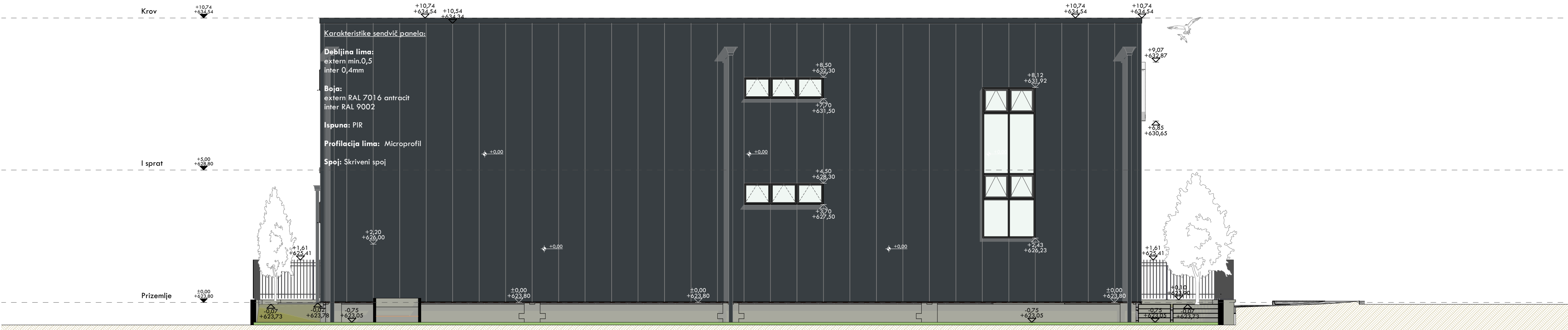
fasada ISTOK

FASADA ISTOK

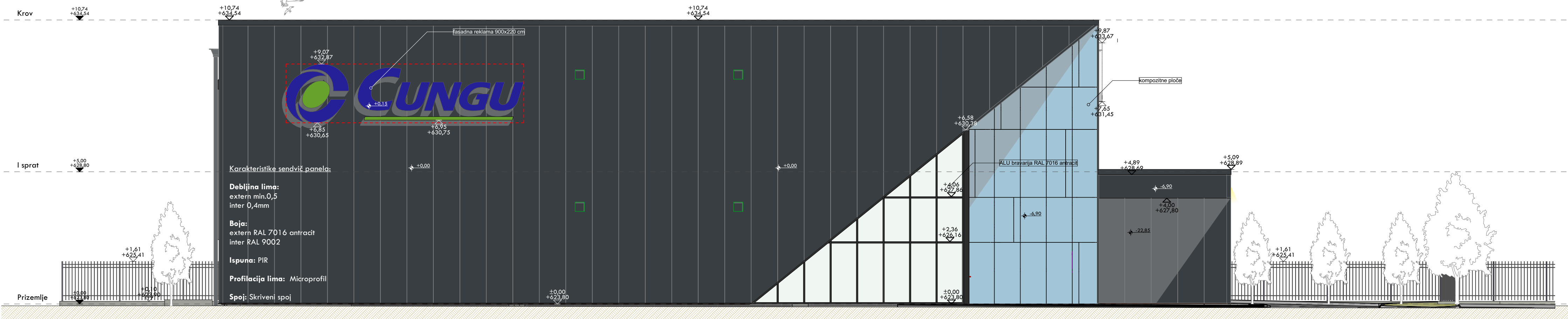


fasada ZAPAD

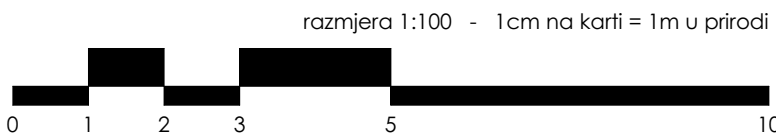
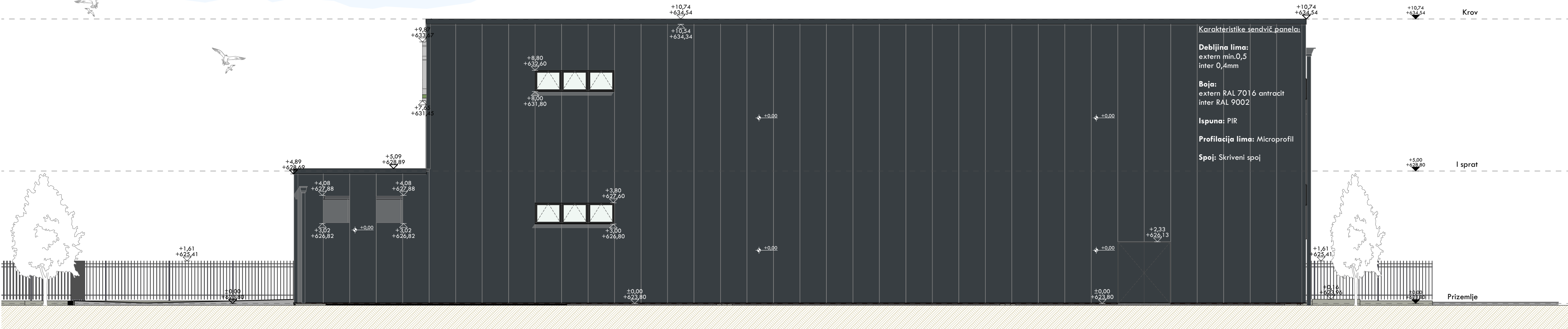
FASADA ZAPAD



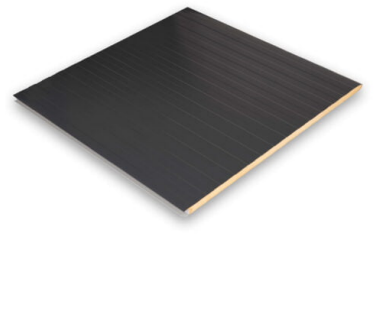
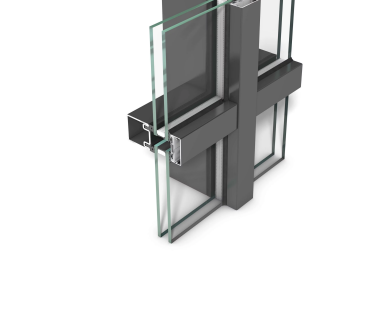
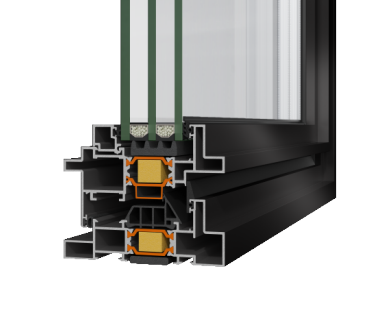
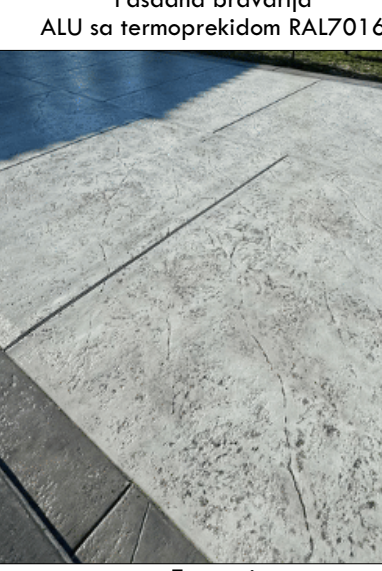
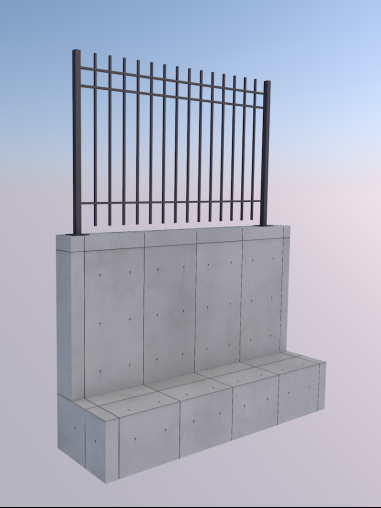
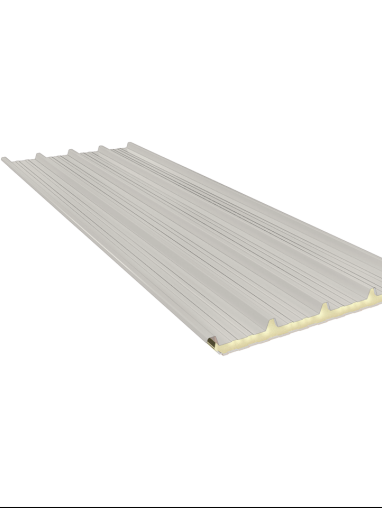
fasada JUG



fasada SJEVER



LEGENDA SIMBOLA					
	relativna kota		unutarnji zidni zidovi		spoljna vrata
	apsolutna kota		unutarnji zidni zidovi		unutarnja vrata
	dubinske kote		unutarnji zidni zidovi		spoljna vrata
	krakovi		unutarnji zidni zidovi		spoljna vrata
	podovi na tlu		unutarnji zidni zidovi		spoljna vrata

		
Fasadni sendvič panel RAL7016	Strukturalna fasada Aluminijumski zid zavjesa RAL7016	Fasadna bravarija ALU sa termoprekidom RAL7016
		
Ulazni portal Kompozitni panel u svijetlo plavom tonu	Interne saobracajnice asfaltni BNS	Trotoari Štampani beton u sivom tonu
		
Ograde u uređenju terena Metalna ograda RAL7016	Travnjaci ispred objekta Zoysia Japonica	Krovni sendvič panel RAL9002

PROJEKTANT:  Cetijski put 36, Ulož 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU ATU « OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: IZGLEDI	
Saradnik/di:	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	Br. priloga 04.11.	
Datum izrade i M.P. 26.12.2023.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: MONTAŽA 01	Br. priloga 04.12.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: MONTAŽA 02	Br. priloga 04.13.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: MONTAŽA 03	Br. priloga 04.14.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: MONTAŽA 04	Br. priloga 04.15.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"		
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ		
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: MONTAŽA 05	Br. priloga 04.16.	Br. strane
Saradnik/ci:	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics			
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT:  SOHA architects		Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"			
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"						Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.					Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Razmjera	
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.			Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga	Br. strane	
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics				04.16.		
Datum izrade i M.P.				26.12.2025. Datum revizije i M.P.			
				3D VIZUALIZACIJA			



PROJEKTANT: SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 04.17.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



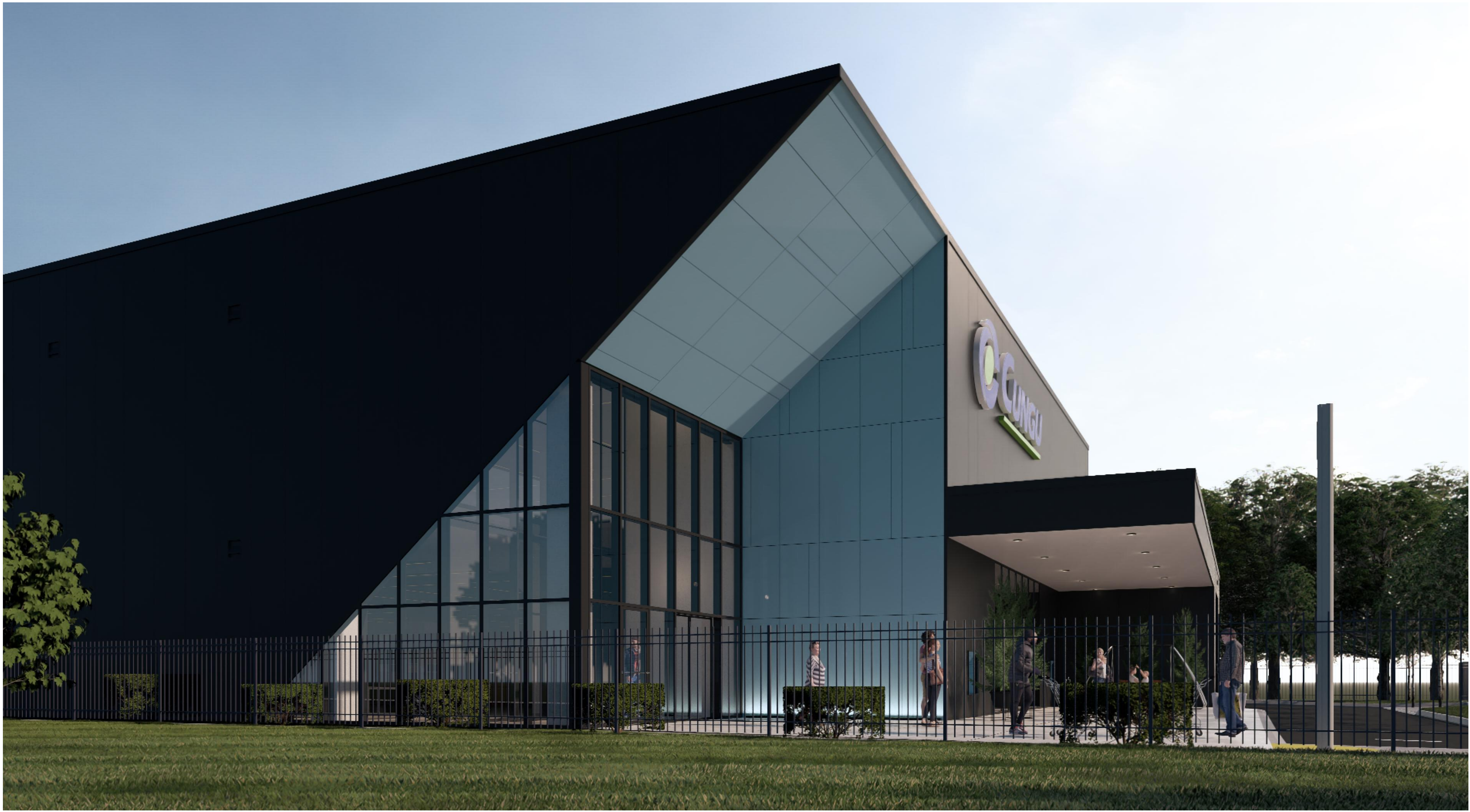
PROJEKTANT: SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 04.18.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 04.19.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  SOHA architects		Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"				Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.			Br. priloga	Br. strane
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics				
Datum izrade i M.P.				Datum revizije i M.P.	
26.12.2025.					



PROJEKTANT:  SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera
Odgovorni projektant:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 04.21.
Saradnik/ci:	Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: SOHA architects		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE).			
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
Autor projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projekta:	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog:	
Saradnik/ci	Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	Br. priloga	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
26.12.2025.		04.22.	
		Br. strane	