

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

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.
PROJEKTANT	SOHA ARCHITECTS Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE)
ODGOVORNO LICE	Trubljanin Mensur spec.sci.arh.
VODEĆI PROJEKTANT	Trubljanin 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. PROJEKTNi 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



01. OPŠTA DOKUMENTACIJA

"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 proleterske 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

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: Nib 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

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

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

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

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

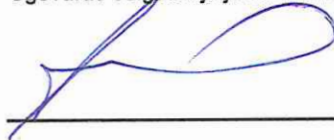
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

PDV: 30/31-04077-8 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/lo 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)
4206/1-16, 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)
4206/1-16, 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, 13.03.2026.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)

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

IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

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.	<p><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</p>	
2.	<p><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:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>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.</p>	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<i>„Cungu i co“ d.o.o iz Nikšića</i>
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>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 1/1.</p>	

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
	<p>Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:</p> <p>1.2. PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Opšti uslovi i parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 zadatah 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
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja.</p> <p>Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.</p> <p><i>Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima, - od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), - životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.</p>
12.	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
	/

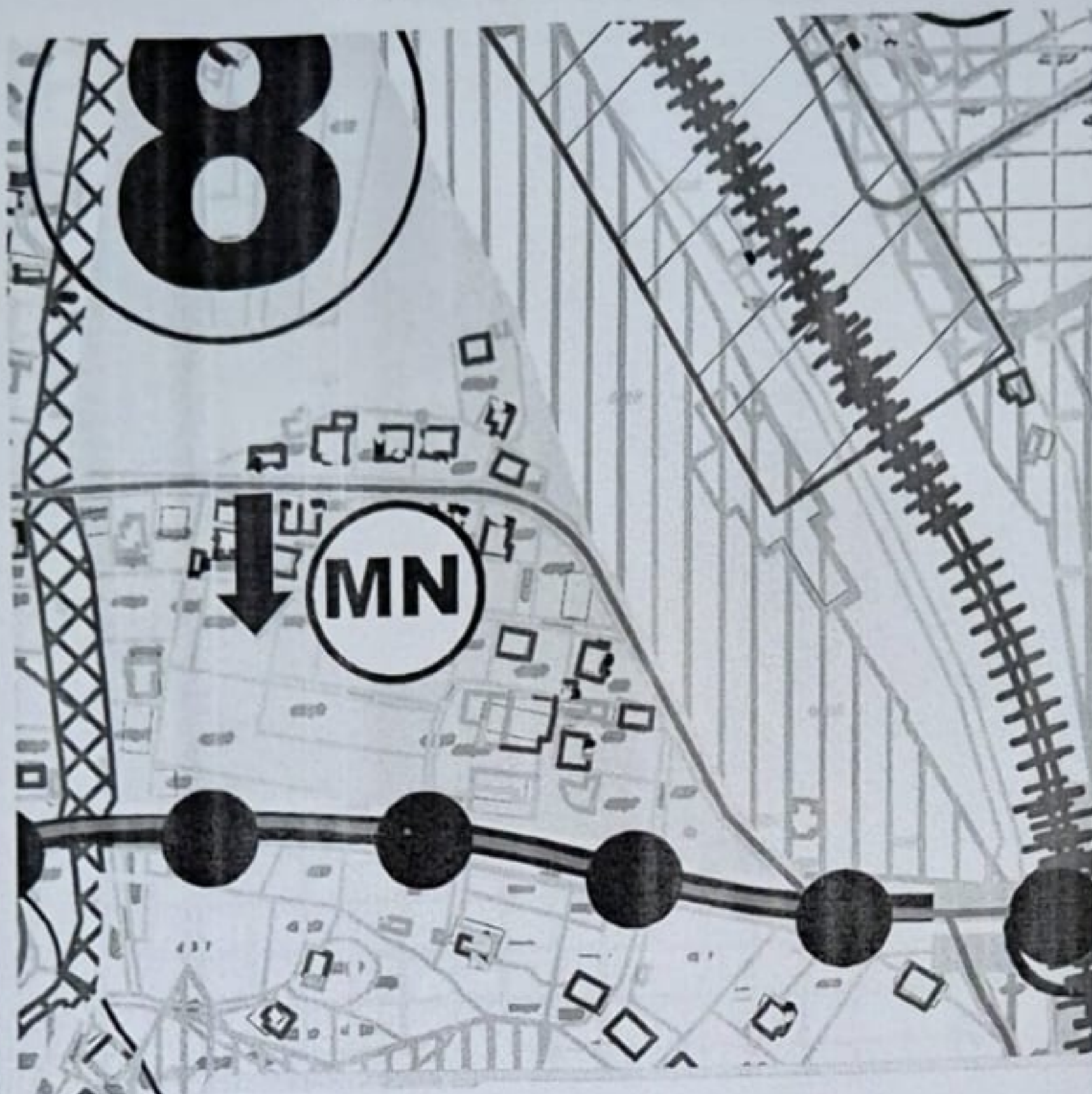
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
	/	
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA	
	Fazna mogućnost gradnje je dozvoljena.	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.	
17.2.	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	<p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.</p> <p>Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno 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, potkrovlja se</p>






	<p>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.</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.</p> <p>U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.</p> <p>Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.</p> <p>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.</p> <p>Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.</p>
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

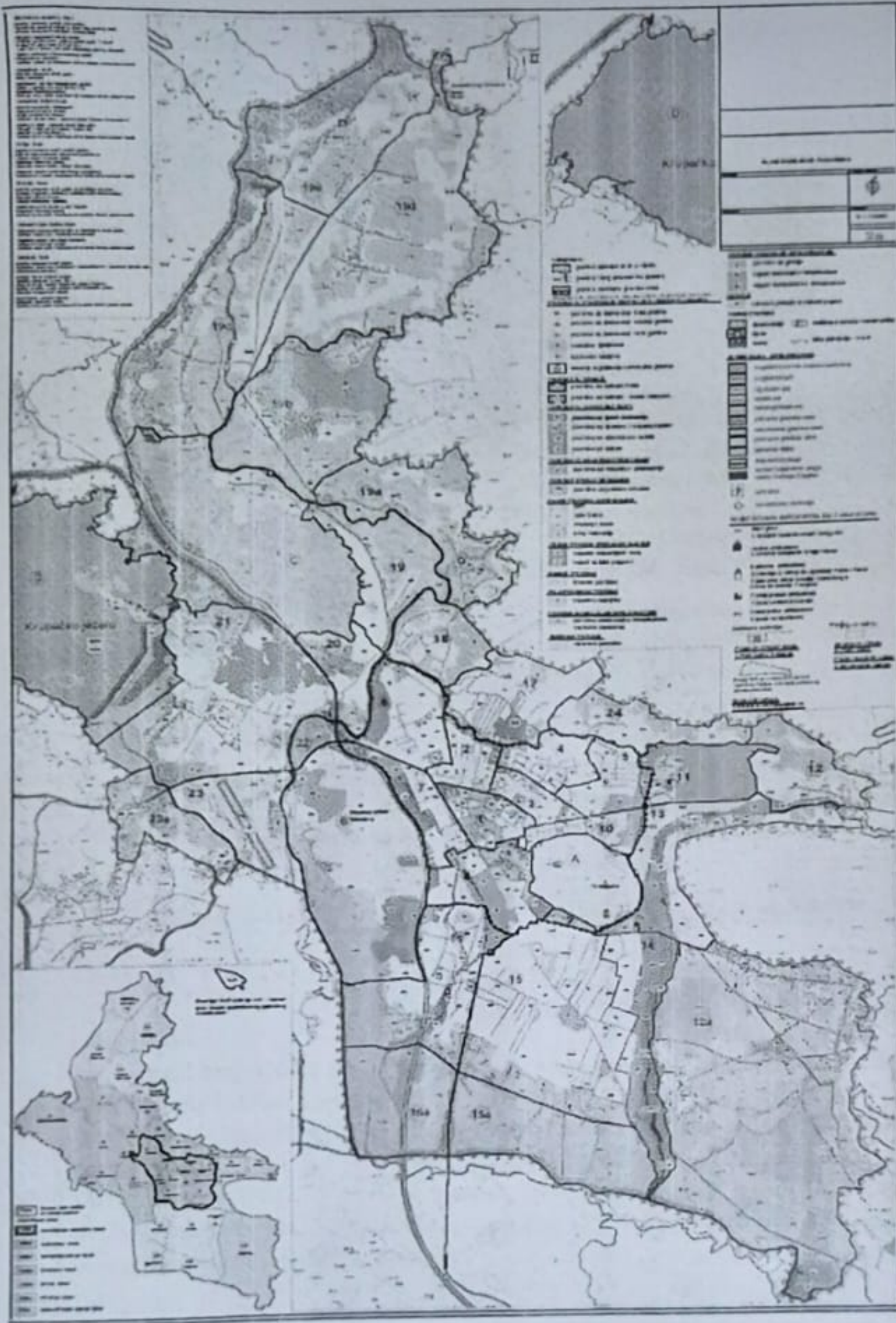
		<p>planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • orijentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • 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.
		<i>Zoranić Vladimir</i>
2.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Milanka Radulović, dipl.ing.
3.	M.P.	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
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

približna razmjera 1:500

4206/10

206/4

4206/3

206/2

4218/1

17.22

4212/3

Livada 1. klase

P=977m²

4212/1

33.60

31.81

4212/A

4212/NB

⊙ 1 M

P=28m²

4212/NB

⊙ 1 M

P=13m²

4212/NB

⊙ 1 M

P=2m²

4206/NB

⊙ 1 M

P=235m²

4206/NB

⊙ 1 M

P=45m²

4206/8

⊙ 1 M

P=830m²

4212/5

⊙ 1 M

P=177m²

4213/2

22.91

4215/2

11.96

4215/1

27.54

4221

4220

24.28

4212/2

14

13

4206/13

8.8

4206/6

7.54

48.33

Dana 22.02. 2025. god.

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

Ovjerava:



Geo-kompas d.o.o. Nikšić
02-77112

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 *propisuje:*

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:

Projektну 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

070181
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.

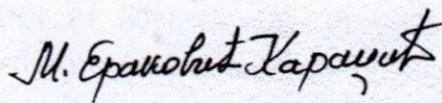
Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Up/Io br. 07-350-626 od 27.06.2025. godine.

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



vodovod
НИКШИЋ

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



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:

Zujić Nikola
Zujić Nikola dipl. građ. ing

TEHNIČKI DIREKTOR:

Danilović Zoran
Danilović Zoran, Dipl. mas. ing

RUKOVODILAC TEH. SLUŽBE:

Papović Mira
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

Zn. Mirković Vera, dipl.ing

Dostavljeno: Naslovu, u spise, a/a.



Broj: 7339

Nikšić, 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:

KDCprijlj:

Objekat se ne može priključiti ispod KDCprijlj;

- 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**

KDCprijlj: **623.22**

Objekat se ne može priključiti ispod KDCprijlj;

- 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

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
N. Vujičić

Rukovodilac tehničke službe:

Papović Mira, dipl.građ.ing
M. Papović

Tehnički direktor:

2 Danilović Zoran, dipl.maš.ing.
Z. Danilović

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

J. Drašković

Dostavljeno:

1 x Podnosiocu zahtjeva

1 x Tehničkoj službi

1 x a/a





.4193/2

.4193/1

PE 90

.4195

.4194

.4202/4

.4196

.4202/1

.4198

.4202/2

.4200

.4201

.4206/9

.4206/5

.4206/4

.4206/3

.4206/2

.4205

.4218/2

.4218/1

.4212/1

.4212/3

.4206/8

.4206/1

Mostajnska
.4219/2

.4218/1

.4220

.4212/4

.4212/5

.4212/6

.4206/6

.4227

.4226

.4225

.4222

.4214/1

.4215/3

.4213/1

.4211

.4209

.4207

.4208

.4206/12

.4206/13

.4206/7

.4206/12

.4206/13

.4206/12

.4206/13

ROA 5281

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

ROA 5279

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

ROA 5278

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

ROA 5277

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

ROA 5276

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

DN 250 AC

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

DN 250 AC

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

ROA 5275

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

110 PE

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

PE 50

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

POC

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

50

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

213

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4400

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4401

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399

4388

4387

4386

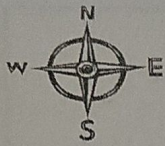
4385/1

4384/1

4383/1

4383/2

4399



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**

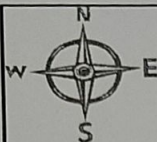


"Geo-Kompas" d.o.o.
Odgovorno lice
Matović Aleksandar, geometar

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

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

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



GEO-KOMPAS DOO
GEODETSKI BIRO

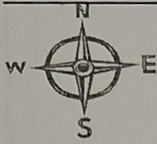
Baja Pivljanina 7/a
Telefon:069/512-924
Email:geokompasdo@gmail.com

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 DOO
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

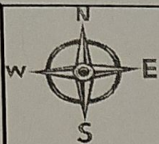
Geodetska organizacija "Geo-Kompas" d.o.o. , sa sjedištem u Nikšiću za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument svog vlasništva GPS Stonex S9 III identifikacioni broj STNS94261011 i prilaže setrifikat 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 setrifikat 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: geokompasdo@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

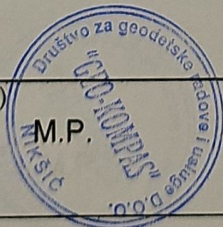
Naručilac radova:

CUNGU & CO DOO ULCINJ
JMBG:

Iz: **Niksića**



(potpis)



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

4206/10

Područna jedinica Nikšić
Katastarska opština Nikšić

SKICA SNIMANJA

prilbližna razmjera 1:500

4206/4

4212/1
Lvada 1. klase
P=283m²
LV 1. kl.

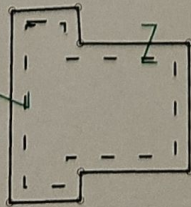
4212/3
Lvada 1. klase
P=977m²

4212/NB
LV 1. kl.
P=9m²

4212/4

4212/5

4206/3



15.31

0.98

8.55

8.61

8.61

28.99

17.75

18.01

31.81

11.78

15.90

27.54

27.54

24.28

11.96

22.91

8.79

4206/6

7.54

8.90

5.14

2.85

16.45

8.90

4206/13

14

13

2

4206/2

20.63

15.31

0.98

8.55

8.61

8.61

28.99

17.75

18.01

31.81

11.78

15.90

27.54

27.54

24.28

11.96

22.91

8.79

4206/6

7.54

8.90

5.14

2.85

16.45

8.90

4206/13

14

13

2

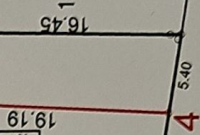
CUNGU & CO DOO ULCINJ

4206/1

LV 1. kl.

P=2422m²

4206/NB
LV 1. kl.
P=97m²



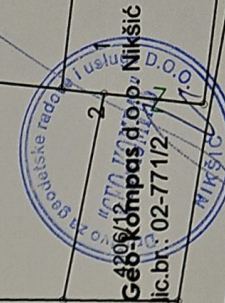
Pregledom je utvrđeno da je
skica snimanja izradjena u
skladu sa propisom

4573

4573

Ovjerava:

Dana 22.02. 2025. god.



4206/12
GEO KOMPAS d.o.o. Nikšić
ic.br.: 02-771/12

1 Job:CUNGU & CO DOO ULCINJ

2 Name:

3 Datum:22.02.2025

4 Geraet: RX1250XC

5 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

12
13
14

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

SPISEK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

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

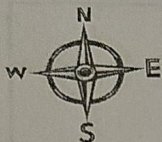
DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-771/2

Podgorica, 28.12.2018. godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ



GEO-KOMPAS DOO
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
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 god.

PARCELACIJA

Stranka: **MATOVIĆ BOSILJKA**
MATOVIĆ BOŽIDAR LUKA

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 4206/8
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 3642
KATASTARSKA OPŠTINA: NIKŠIĆ
OPŠTINA: Nikšić

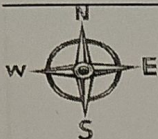


"Geo-Kompas" d.o.o.
Odgovorno lice
Matović Aleksandar, geometar

Broj predmeta: _____
Spisak prijava 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 DOO
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

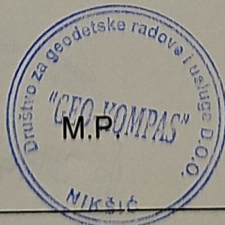
Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Aleksandra Matovića, geodetski tehničar koja posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

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

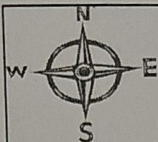
Geodetska organizacija "Geo-Kompas" d.o.o. , sa sjedištem u Nikšiću za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument svog vlasništva GPS Stonex S9 III identifikacioni broj STNS94261011 i prilaže setrifikat 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 setrifikat 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:
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

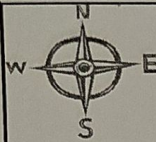
Izvršila je geodetske radove:

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 DOO
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: **18/25**
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

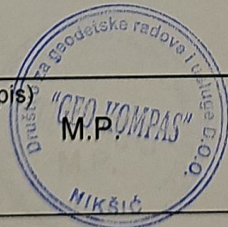
Naručilac radova:

MATOVIC BOSILJKA
JMBG:

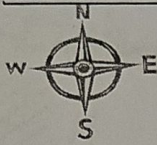
Iz: **Niksića**



(potpis)



"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

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 deteljnih tačaka po kojima se cijepa gore navedna parcela, a te tačke su obilježene trajni belegama (celični kočići ofarbani crvenom bojom) .

Stranka saglasna sa gore navedenim:

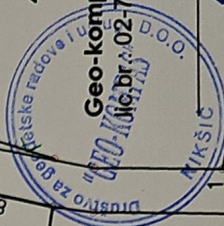
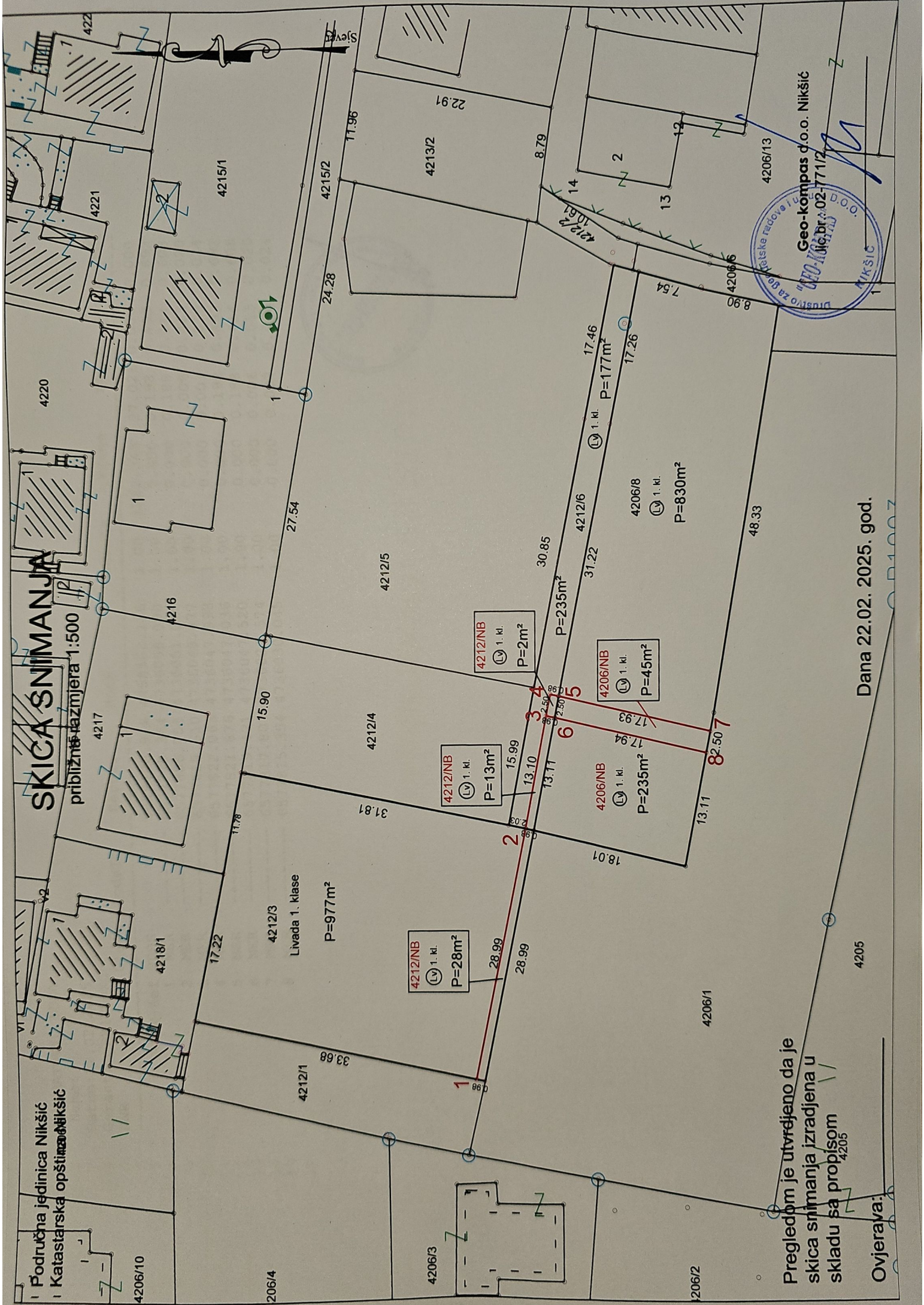


"Geo-Kompas" d.o.o.
Matović Aleksandar, geometar

Područna jedinica Nikšić
Katastarska opština Nikšić

SKICA SNIMANJA

približna razmjera 1:500



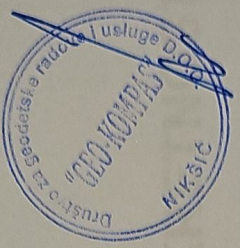
Pregledom je utvrđeno da je
skica snimanja izradjena u
skladu sa propisom
4205

Ovjerava:

Dana 22.02. 2025. god.

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	6629400.916	4758562.116	1.00	1222.343	27.026	0.000	0.000
1	MER	6577778.364	4736056.890	1.00	0.000	0.198	0.493	0.692
2	MER	6577806.755	4736051.015	1.00	0.000	0.188	0.414	0.608
3	MER	6577819.610	4736048.477	1.00	0.000	0.006	0.013	0.020
4	MER	6577822.063	4736047.998	1.00	0.000	0.007	0.016	0.024
5	MER	6577821.876	4736047.036	1.00	0.000	0.198	0.493	0.692
6	MER	6577819.421	4736047.520	1.00	0.000	0.188	0.414	0.608
7	MER	6577817.807	4736029.574	1.00	0.000	0.006	0.013	0.020
8	MER	6577815.354	4736030.045	1.00	0.000	0.007	0.016	0.024



SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA I NEPOK...

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



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**



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 ovlaštenje 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



02. PROJEKTI ZADATAK

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.

Projektnu 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 projektnu dokumentaciju kao i da ga upozna 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 postavljana 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 (bije) GK table, u mokrim prostorijama predvidjeti zelene (vlagootpne) 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 lijevku 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 (behaton), 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 oboreni 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 sušače 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 distribucije 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 predvidjeti 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 predvidjeti 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 predvidjeti PP cijevi. Na unutrašnjim razvodima sanitarne vode predvidjeti 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.

Predvidjeti 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 bioprečištač 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 vodeni 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 bioprečištača 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 S14.

Ulcinj, 23. 09. 25

vrijeme i datum



investitor



03. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

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

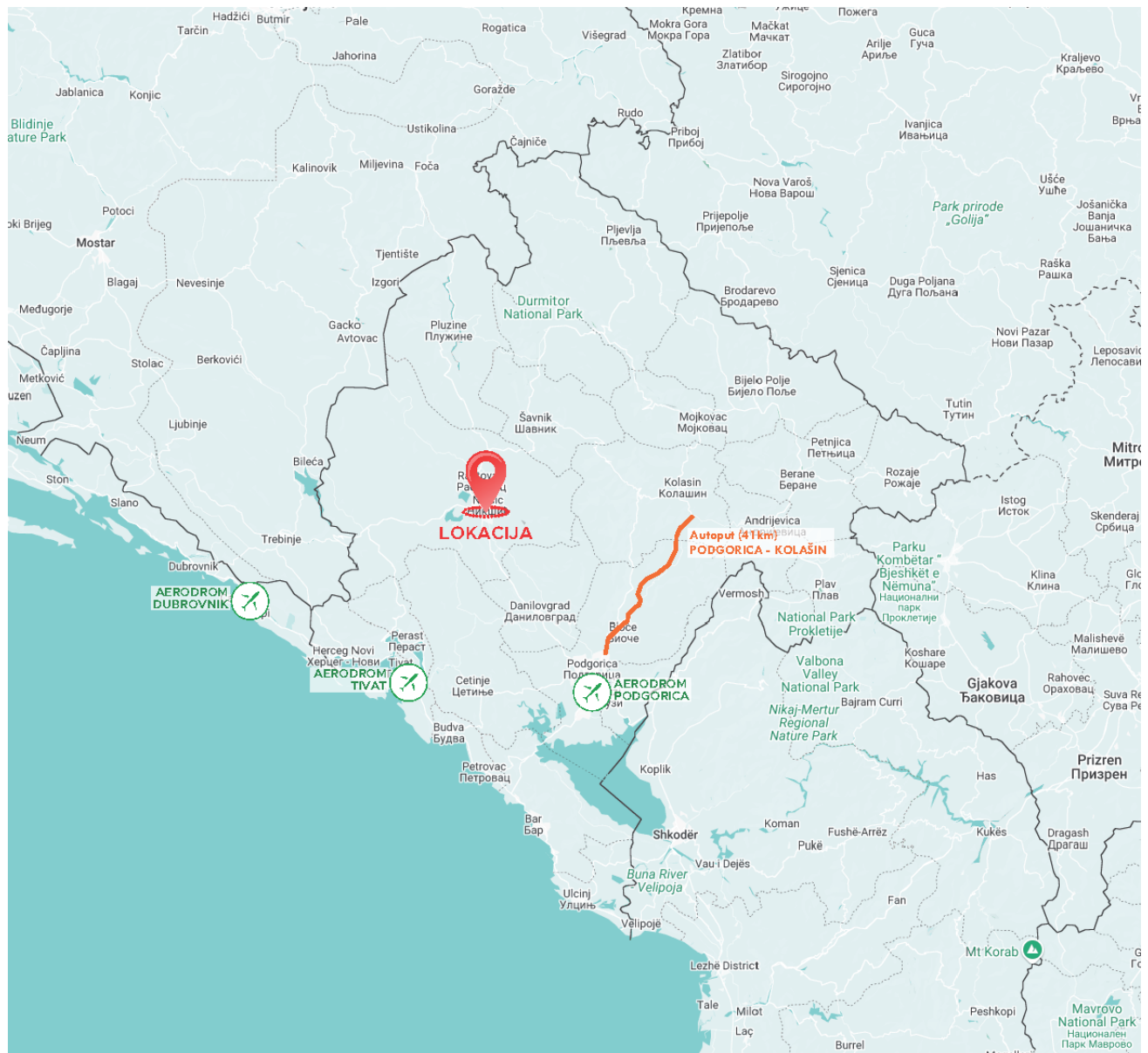
1. OPŠTI PODACI

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 "Brija" 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 jednopородični i višepородični 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.

Najveći dio prostora opštine Nikšić pripada zoni 7° MCS, a samo sjeveroistočna granica zoni .6o 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 ovlašćenog 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 pretežnoj 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 objekata 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.

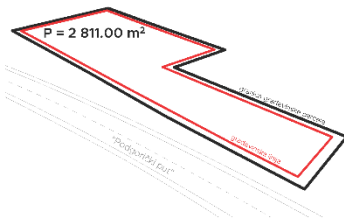
- **GEOTENIČKI ELABORAT:** Prije izvođenja pripremnih radova neophodnih za izgradnju objekata, neophodno je izvršiti geomehanička istraživanja terena, a pri projektovanju građevinskih struktura, primjenjivati tehničke propise i normative iz oblasti aseizmičke gradnje.
- **PARKIRANJE:** Potrebe za parkiranjem 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 sporeviti 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

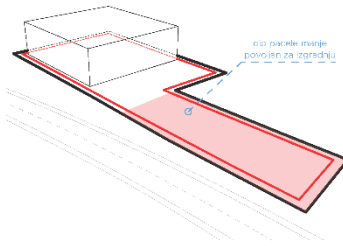
Polazeći od lokacijskih ograničenja i zahtjeva investitora za projektovanjem poslovnog objekta u funkciji trgovine "TC Cungu - Nikšić", došlo se do predmetnog koncepta. S obzirom da je predmetna parcela latiničnog slova „L“, objekat je pozicioniran u kvadratnom sjevero-zapadnom dijelu lokacije, koji 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.



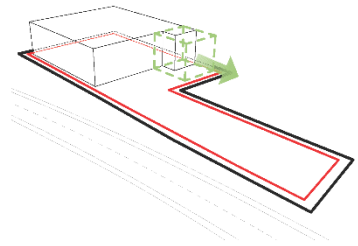
PARCELA
Građevinska parcela sa prikazanim grafičkim ograničenjima i osnovnim informacijama.

02.



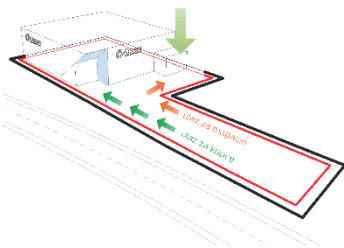
DISPOZICIJA OBJEKTA
Složen oblik građevinske parcele je definisao poziciju objekta. Lokacija je oblika latiničnog slova "L" sa užom istočnim krakom, nepovoljnim za gradnju. Dimenzije šireg dijela parcele su 53x37m, što ga čini idealnim za pozicioniranje budućeg objekta.

03.



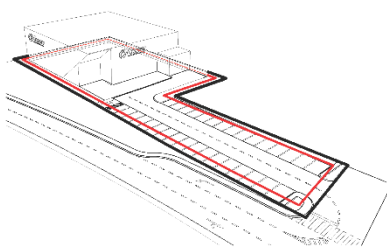
SERVISNI BLOK
Zahjev investitora je da oblik prostora namijenjenog prodaju bude upisan kvadrati, i da svi drugi sadržaji budu funkcionalno izdvojeni u novu cjelinu. Čime je formiran "servisni" kubus na sjevero-istočnoj strani parcele.

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 dooprinosi dinamičnosti ulazne fasade.

05.



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

06.



MATERIJALIZACIJA
Slika prikazuje orealizovane 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	999.39m ²	1 070.00 m ²	1 070.00 m ²
0	Prizemlje	918.21 m ²	1 024.00 m ²	1 024.00 m ²
1	I sprat	788.24 m ²	901.00 m ²	901.00 m ²
UKUPNO		2 705.84m²	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, $d=100\text{mm}$ sa PIR(poliizocijanat) ispunom sa dvostranom oblogom profilisanog plastificiranog čeličnog lima (vanjski lim $d=\text{min}.0,5\text{mm}$ a unutrašnji $d=\text{min}.0.4\text{mm}$) .Ton boje RAL 7016 (antracit). Paneli se postavljaju vertikalno na izvedenu noseću čeličnu konstrukciju.

Krovovi:

Krov se pokriva krovnim izolacionim sendvič panelima $d=100\text{mm}$ (sa 5 rebara) i ispunom od PIR(poliizocijanat) sa dvostranom oblogom profilisanog plastificiranog čeličnog lima (vanjski lim $d=\text{min}.0,5\text{mm}$ a unutrašnji $d=\text{min}.0.4\text{mm}$) .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.

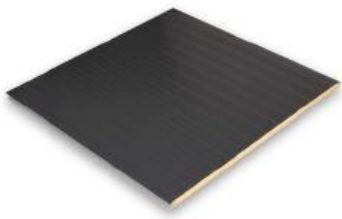

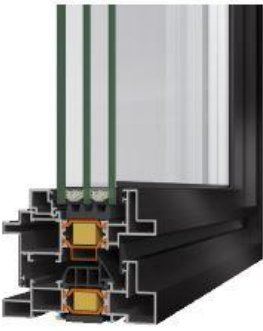






Plafoni:

Plafoni vlažnih prostorija (toaleti) se rade "Knauf" impregniranim vlagootpornim 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

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

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.

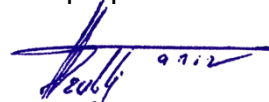
7. ZAKONSKA REGULATIVA

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 prilagodjavanja 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.

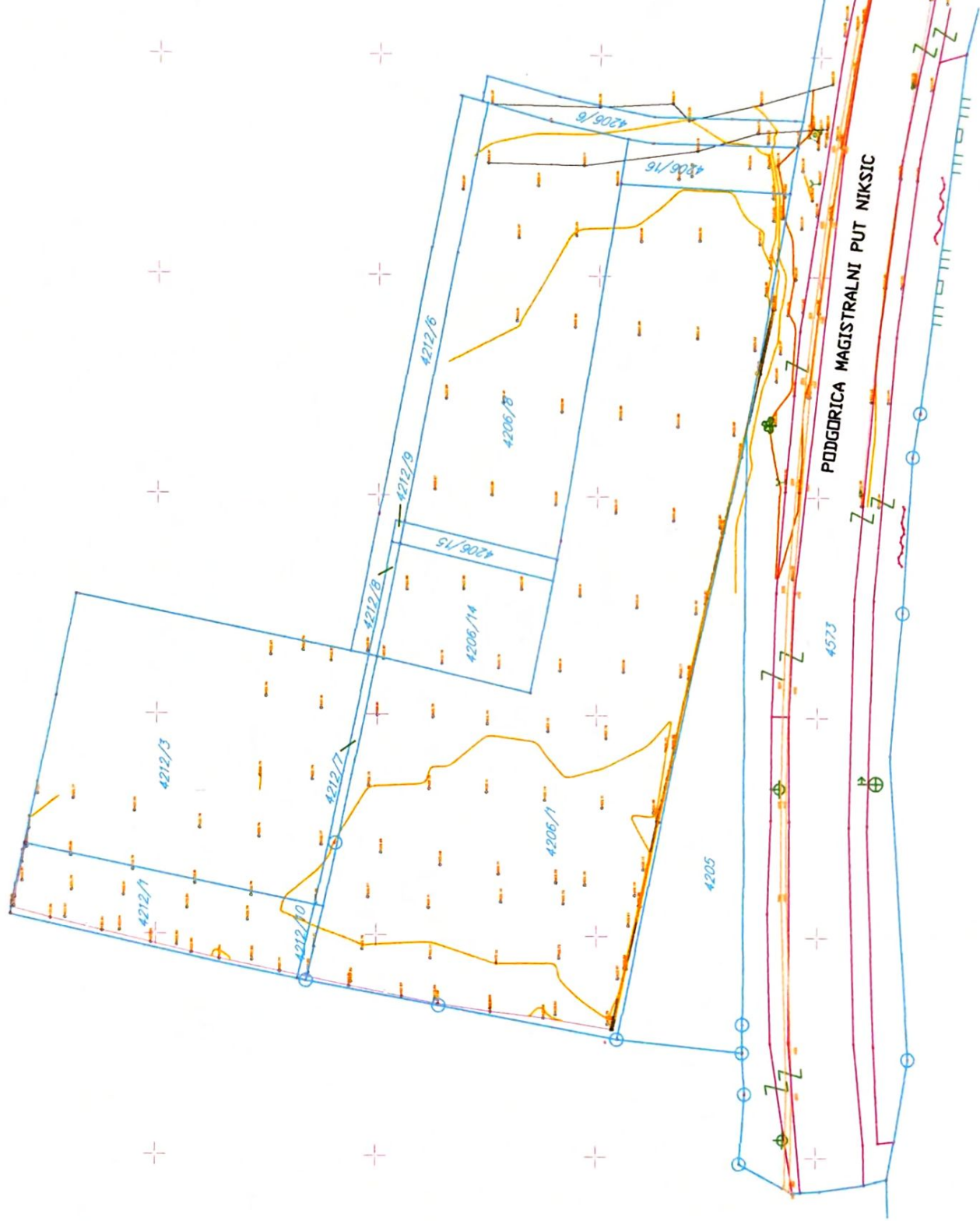


04. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

KD NIKŠIĆ

SITUACIJA TERENA PARCELE 4212/1, 4213/1, 4206/1, 4206/8, 4206/6

OPSTINA NIKŠIĆ



4736 100

4736 075

4736 050

4736 025

4736 000

6577 750

6577 775

6577 800

6577 825

6577 850

6577 875

6577 900

6577 925

6577 950

6577 800

6577 825

6577 850

6577 875

6577 900

6577 925

6577 950

6577 975

6577 1000

6577 1025

6577 1050

6577 1075

6577 1100

6577 1125

6577 1150

6577 1175

6577 1200

6577 1225

6577 1250

6577 1275

6577 1300

6577 1325

6577 1350

6577 1375

6577 1400

6577 1425

6577 1450

6577 1475

6577 1500

6577 1525

6577 1550

6577 1575

6577 1600

6577 1625

6577 1650

6577 1675

6577 1700

6577 1725

6577 1750

6577 1775

6577 1800

6577 1825

6577 1850

6577 1875

6577 1900

6577 1925

6577 1950

6577 1975

6577 2000

6577 2025

6577 2050

6577 2075

6577 2100

6577 2125

6577 2150

6577 2175

6577 2200

6577 2225

6577 2250

6577 2275

6577 2300

6577 2325

6577 2350

6577 2375

6577 2400

6577 2425

6577 2450

6577 2475

6577 2500

6577 2525

6577 2550

6577 2575

6577 2600

6577 2625

6577 2650

6577 2675

6577 2700

6577 2725

6577 2750

6577 2775

6577 2800

6577 2825

6577 2850

6577 2875

6577 2900

6577 2925

6577 2950

6577 2975

6577 3000

6577 3025

6577 3050

6577 3075

6577 3100

6577 3125

6577 3200

6577 3225

6577 3250

6577 3275

6577 3300

6577 3325

6577 3350

6577 3375

6577 3400

6577 3425

6577 3450

6577 3475

6577 3500

6577 3525

6577 3550

6577 3575

6577 3600

6577 3625

6577 3650

6577 3675

6577 3700

6577 3725

6577 3750

6577 3775

6577 3800

6577 3825

6577 3850

6577 3875

6577 3900

6577 3925

6577 3950

6577 3975

6577 4000

6577 4025

6577 4100

6577 4125

6577 4150

6577 4175

6577 4200

6577 4225

6577 4250

6577 4275

6577 4300

6577 4325

6577 4350

6577 4375

6577 4400

6577 4425

6577 4450

6577 4475

6577 4500

6577 4525

6577 4550

6577 4575

6577 4600

6577 4625

6577 4650

6577 4675

6577 4700

6577 4725

6577 4750

6577 4775

6577 4800

6577 4825

6577 4850

6577 4875

6577 4900

6577 4925

6577 4950

6577 4975

6577 5000

6577 5025

6577 5050

6577 5075

6577 5100

6577 5125

6577 5150

6577 5175

6577 5200

6577 5225

6577 5250

6577 5275

6577 5300

6577 5325

6577 5400

6577 5425

6577 5450

6577 5475

6577 5500

6577 5525

6577 5550

6577 5575

6577 5600

6577 5625

6577 5650

6577 5675

6577 5700

6577 5725

6577 5750

6577 5775

6577 5800

6577 5825

6577 5850

6577 5875

6577 5900

6577 5925

6577 5950

6577 5975

6577 6000

6577 6025

6577 6050

6577 6075

6577 6100

6577 6125

6577 6150

6577 6175

6577 6200

6577 6225

6577 6250

6577 6275

6577 6300

6577 6325

6577 6350

6577 6375

6577 6400

6577 6425

6577 6450

6577 6475

6577 6500

6577 6525

6577 6550

6577 6575

6577 6600

6577 6625

6577 6700

6577 6725

6577 6750

6577 6775

6577 6800

6577 6825

6577 6850

6577 6875

6577 6900

6577 6925

6577 6950

6577 6975

6577 7000

6577 7025

6577 7050

6577 7075

6577 7100

6577 7125

6577 7150

6577 7175

6577 7200

6577 7225

6577 7250

6577 7275

6577 7300

6577 7325

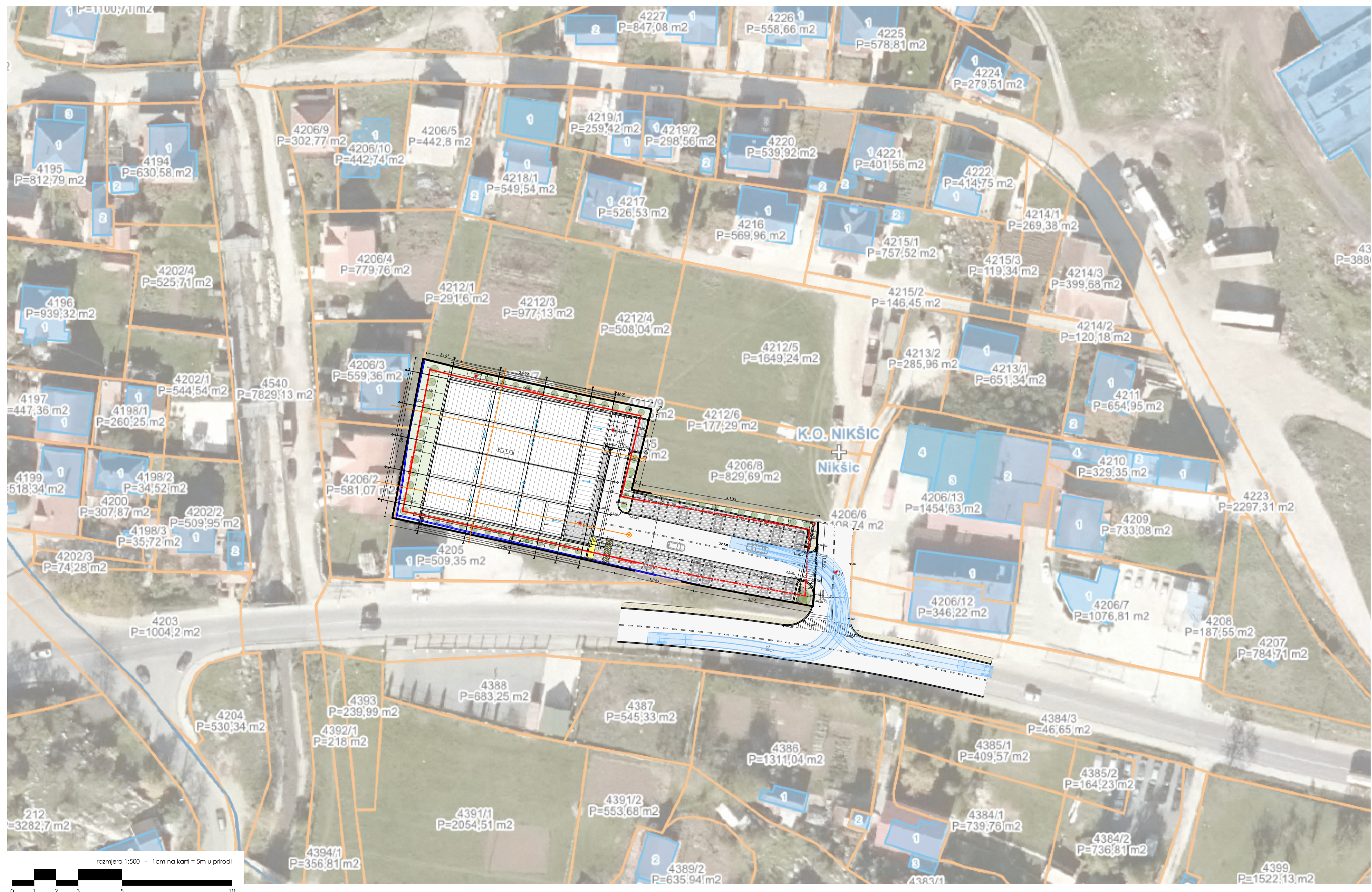
6577 7400

6577 7425

6577 7450

6577 7475

6577 7500



LEGENDA SIMBOLA

	građevinska linija		oznaka pada krova
	granična urbanističke parcele		oznaka preseka
	granična katastarske parcele		oznaka nagiba rampe
	oznaka katastarske parcele		radijus kružnice
	prelomne tačke parcele		oznaka spratnosti objekta
	prelomne tačke objekta		apsolutna kota zelenila
	apsolutna nula objekta		apsolutna kota popločanja u uređenju terena
	oznaka ulaza		apsolutna kota vrha temelja
			apsolutna kota dna temelja

OPŠTE NAPOMENE

* Izvođač je dužan sve dimenzije proveriti na licu mesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.

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

NAPOMENE TEMELJI

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

NAPOMENE ETAŽE

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

* Visine vrata i parapeta su date od kote **gotovog poda**, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat sa strukturom poda, odnosno arhitektonskih slojeva iznad AB ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora.

* Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1**.

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

LEGENDE ŠRAFURA

	štampani beton - popločanje		betonsko popločanje tipa "CITY LINE"		Travnjak - Zoysia japonica		asfalt		beton - trotoari
--	-----------------------------	--	--------------------------------------	--	----------------------------	--	--------	--	------------------

POVRŠINE UREĐENJE TERENA

ZELENE POVRŠINE - SOFTSCAPE	
zeleno površine uređenje terena	498,40 m ²
	498,40 m²
OSTALE POVRŠINE - HARDSCAPE	
betonsko popločanje tipa "CITY LINE" - parking	470,90 m ²
štampani beton u sivom tonu - popločanje ispred objekta	175,10 m ²
beton - classic - trotoari	20,00 m ²
asfalt BNS - interna saobraćajnica	417,40 m ²
	1 083,40m²
UKUPNO (SOFTSCAPE + HARDSCAPE)	1 581,80 m²

ULAZNI PARAMETRI PO OBAVJEŠTENJU BROJ **UP/lo 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)	INDEKS MAX. IZGRADENOSTI	MAX. IZGRADENOST (m ²)
4206/1,16, 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	/		

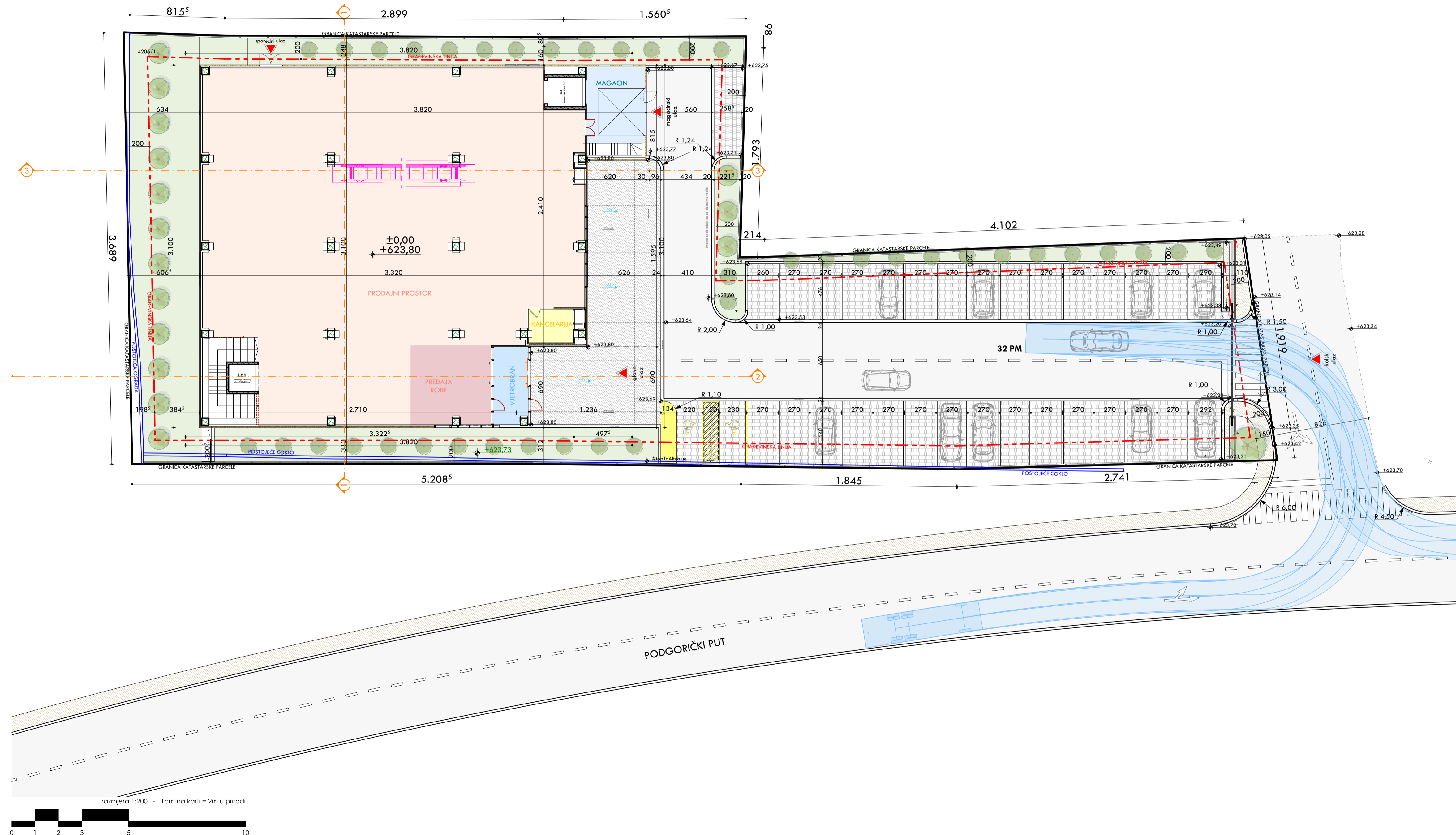
OSTVARENI PARAMETRI

KP	POVRŠINA KP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	ZAUZETOST (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	UKUPNA BRGP (m ²)
4206/1,16, 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		

REKAPITULACIJA POVRŠINA - OBJEKAT

ETAŽA	NETO	BRUTO (MEST)	BRUTO (UT PARAMETRI)
-1 Podrum	999.39m ²	1 070.00 m ²	1 070.00 m ²
0 Prizemlje	918.21 m ²	1 024.00 m ²	1 024.00 m ²
1 I sprat	788.24 m ²	901.00 m ²	901.00 m ²
UKUPNO	2 705.84m²	2995.00m²	2995.00m²

PROJEKTANT: 	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: 1:500
Odgovorni projektant: Trubljanin Mensur spec.sci.arh.	Prilog: ŠIRI SITUACIONI PLAN	Br. priloga: 04.02.
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.	



LEGENDA SIMBOLA

	grafevinska linija		oznaka pada krova
	granična urbanističke parcele		oznaka presejeka
	granična katastarske parcele		oznaka nagiba rampe
	oznaka katastarske parcele		radijus kružnice
	prelomne tačke parcele		oznaka spratnosti objekta
	prelomne tačke objekta		apsolutna kota zelenila
	apsolutna nula objekta		apsolutna kota popločanja u uređenju terena
	oznaka ulaza		apsolutna kota vrha temelja
			apsolutna kota dna temelja

OPŠTE NAPOMENE

* Izvođač je dužan sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
 * Ne vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
 NAPOMENE TEMELJI
 * 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 **gotovog poda**, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat sa sa strukturom poda, odnosno arhitektonskih slojeva iznad AB ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora.
 * Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1**.
 * Na zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton, gips kartonski zid...), završne obrade nijesu kotirane (malter, keramika)

LEGENDE ŠRAFURA

	štampani beton - popločanje		betonsko popločanje tipa "CITY LINE"		Travnjak - Zoysia japonica		asfalt		beton - trotoari
--	-----------------------------	--	--------------------------------------	--	----------------------------	--	--------	--	------------------

POVRŠINE UREĐENJE TERENA

ZELENE POVRŠINE - SOFTSCAPE	
zelele površine uređenje terena	498,40 m ²
498,40 m²	
OSTALE POVRŠINE - HARDSCAPE	
betonsko popločanje tipa "CITY LINE" - parking	470,90 m ²
štampani beton u sivom tonu - popločanje ispred objekta	175,10 m ²
beton - classic - trotoari	20,00 m ²
asfalt BNS - interna saobraćajnica	417,40 m ²
1 083,40m²	
UKUPNO (SOFTSCAPE + HARDSCAPE)	1 581,80 m²

ULAZNI PARAMETRI PO OBAVJEŠTENJU BROJ **UP/lo 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)	INDEKS IZGRADENOSTI	MAX. IZGRADENOST (m ²)
4206/1,16	2 851,00	0,40	1 140,40	1,20	3 421,20
4206/14-16					
4212/7-10					
	MAX. SPRATNOST OBJEKTA	MAX. VISINA OBJEKTA (m)	MIN. POTREBAN BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+2	3x4,5 = 13,50m	/		

OSTVARENI PARAMETRI

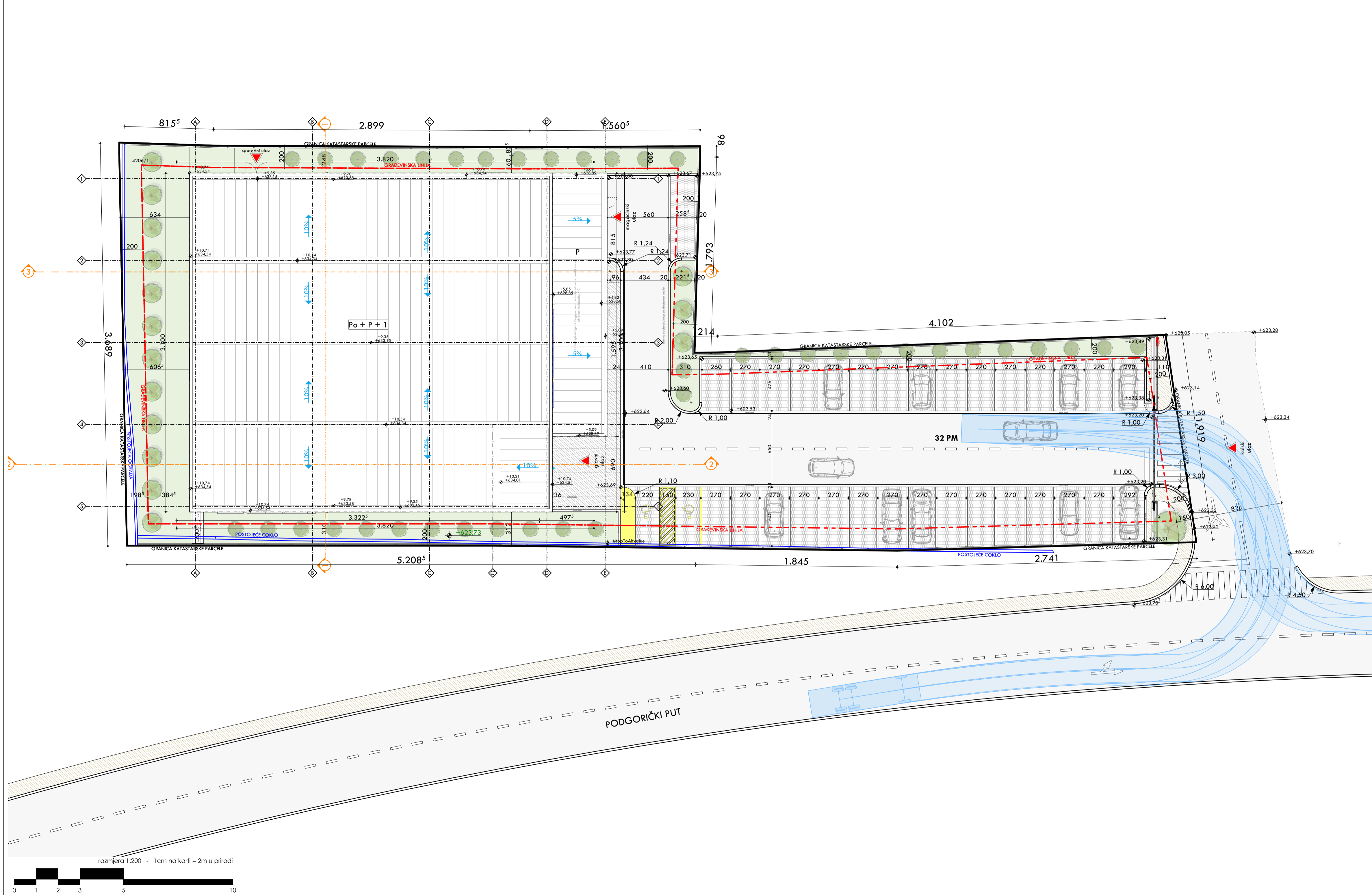
KP	POVRŠINA KP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	ZAUZETOST (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	UKUPNA BRGP (m ²)
4206/1,16	2 851,00	0,36	1 024,00	1,05	2995,00
4206/14-16					
4212/7-10					
	SPRATNOST OBJEKTA	VISINA OBJEKTA (m)	BROJ PARKING MJESTA		
	Po+P+1	10.70m	32		

REKAPITULACIJA POVRŠINA - OBJEKAT

ETAŽA	NETO	BRUTO (MEST)	BRUTO (UT PARAMETRI)
-1 Podrum	999.39m ²	1 070.00 m ²	1 070.00 m ²
0 Prizemlje	918.21 m ²	1 024.00 m ²	1 024.00 m ²
1 I sprat	788.24 m ²	901.00 m ²	901.00 m ²
UKUPNO	2 705.84m²	2995.00m²	2995.00m²

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 REŠENJE	
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 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.:





LEGENDA SIMBOLA

	grapevinska linija		oznaka pada krova
	granična urbanističke parcele		oznaka presejeka
	granična katastarske parcele		oznaka nagiba rampe
	oznaka katastarske parcele		oznaka spratnosti objekta
	prelomne tačke parcele		apsolutna kota zelenila
	prelomne tačke objekta		apsolutna kota popločanja u uređenju terena
	apsolutna nula objekta		apsolutna kota vrha temelja
	oznaka ulaza		apsolutna kota dna temelja

OPŠTE NAPOMENE

* Izvođač je dužan sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
 * Ne vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
 NAPOMENE TEMELJI
 * 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 zidarska pravila: M+1.0cm po širini odnosno M+2.0cm po visini
 * Visine vrata i parapeta su date od kote **gotovog poda**, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat sa sa strukturom poda, odnosno arhitektonskih slojeva iznad AB ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora.
 * Obračun svih površina je rađen prema standardima **MEST EN 15221-1**.
 * Na zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton, gips kartonski zid...), završne obrade nijesu kotirane (malter, keramika)

LEGENDE ŠRAFURA

	štampani beton - popločanje		betonsko popločanje tipa "CITY LINE"		Travnjak - Zoysia japonica		asfalt		beton - trotoari
--	-----------------------------	--	--------------------------------------	--	----------------------------	--	--------	--	------------------

POVRŠINE UREĐENJE TERENA

ZELENE POVRŠINE - SOFTSCAPE	
zelele površine uređenje terena	498,40 m ²
498,40 m²	
OSTALE POVRŠINE - HARDSCAPE	
betonsko popločanje tipa "CITY LINE" - parking	470,90 m ²
štampani beton u sivom tonu - popločanje ispred objekta	175,10 m ²
beton - classic - trotoari	20,00 m ²
asfalt BNS - interna saobraćajnica	417,40 m ²
1 083,40m²	

UKUPNO (SOFTSCAPE + HARDSCAPE) 1 581,80 m²

ULAZNI PARAMETRI PO OBAVJEŠTENJU BROJ UP/lo 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)	INDEKS MAX. IZGRADENOSTI	MAX. IZGRADENOST (m ²)
4206/1, 16, 4206/14, 16, 4212/17, 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	/		

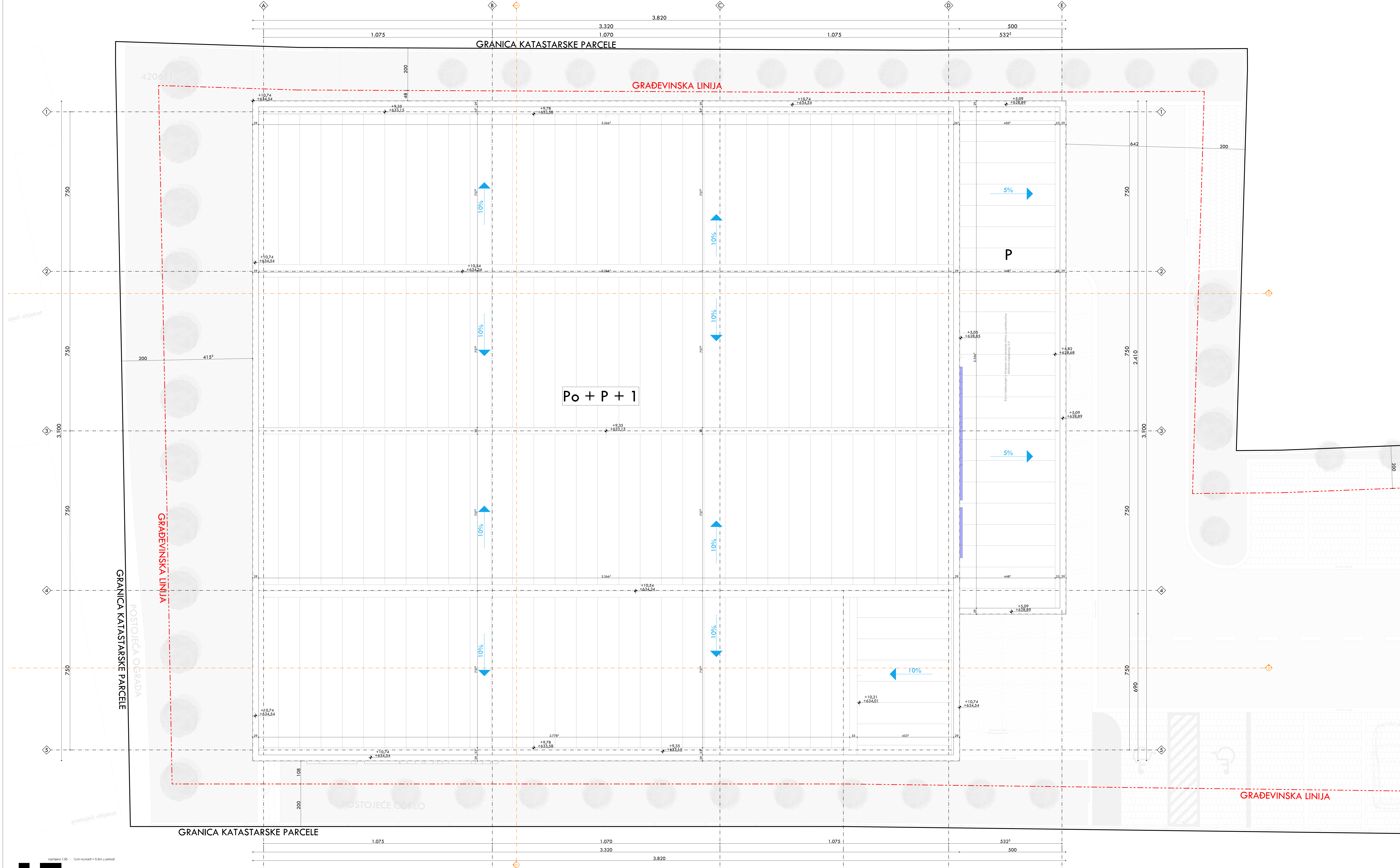
OSTVARENI PARAMETRI

KP	POVRŠINA KP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	ZAUZETOST (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	UKUPNA BRGP (m ²)
4206/1, 16, 4206/14, 16, 4212/17, 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	999.39m ²	1 070.00 m ²	1 070.00 m ²
0 Prizemlje	918.21 m ²	1 024.00 m ²	1 024.00 m ²
1 I sprat	788.24 m ²	901.00 m ²	901.00 m ²
UKUPNO	2 705.84m²	2995.00m²	2995.00m²

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 REŠENJE	
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 KROVA	Br. priloga: 04.04.
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.:



LEGENDA SIMBOLA

	granična linija		građevinska linija
	granična katastarske parcele		postojeći objekat
	granična katastarske parcele		postojeći objekat
	granična katastarske parcele		postojeći objekat
	granična katastarske parcele		postojeći objekat

OPŠTE NAPOMENE

- Projekt je izrađen u skladu sa dimenzijama predviđenim na licu mjesta. Uključio se uvrde razlike u dimenzijama u odnosu na glavni projekt, posebno u kontinuiranim projektima.
- Ne vrijedi materijalno ni tehničko, obavezno konsultovati projektanta ukoliko sudionici nisu na licu mjesta projekta.
- Na licu mjesta terena posebno je izraditi kompletne radove na hidroizolacijama predviđenim u ovom nacrtu.

NAPOMENE ETIŽE

- Prilikom izrade za betonske i oštrog površine je potrebno odrediti pravila M+1.0m po Brki odnosno M+2.0m po NIVU.
- Visine vrata i parapeta su dane od koje gornje površine, osim ako se drugačije naznače. Izvoditi radove je dužan upozoriti se na postojanje postojećih objekata u okolini i na mogućnost oštećenja istih. U slučaju oštećenja istih, izvoditi radove na oporavku vrata i parapeta.
- Obim radova je određen prema standardima MBI EN 12233-1.
- Na ostavcima je korištena jezgra (beton, latica, gips keramika, sil.). Izvoditi obradu njemu koštane (maher, keramika).

LEGENDA ŠRAFURA

	ARMIRANI BETON		POKOČNI BETON		OSUŠENA OŠKVA		GRAĐEVINSKI BETON		TAVANCI
	STANJENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA
	STANJENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA
	STANJENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA
	STANJENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA		OSUŠENA OŠKVA

REKAPITULACIJA POVRŠINA - OBJEKAT

ETAŽA	NETO	BRUTO (MESTI)	BRUTO (UJ) (KAMENI)
-1 Podzem	499.80m ²	1 070.00 m ²	1 070.00 m ²
0 Podzemlje	946.25 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	2 279.80m²	2995.00m²	2995.00m²

PROJEKTANT: SOHA arhitektica
 Cetiškij put 36, Ulica 3, 81000 Podgorica (MNE)

INVESTITOR: D.O.O. "CUNGUACO"

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TIC CUNGUO NEŠĆ"

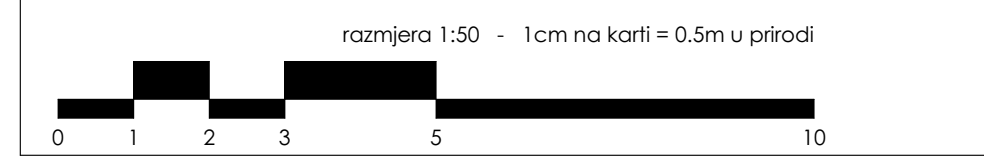
Lokacija: KATASTRARKE: 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/2, 4212/3, 4212/4, 4212/10, 4212/11, 4212/12, 4212/13, 4212/14, 4212/15, 4212/16, 4212/17, 4212/18, 4212/19, 4212/20, 4212/21, 4212/22, 4212/23, 4212/24, 4212/25, 4212/26, 4212/27, 4212/28, 4212/29, 4212/30, 4212/31, 4212/32, 4212/33, 4212/34, 4212/35, 4212/36, 4212/37, 4212/38, 4212/39, 4212/40, 4212/41, 4212/42, 4212/43, 4212/44, 4212/45, 4212/46, 4212/47, 4212/48, 4212/49, 4212/50, 4212/51, 4212/52, 4212/53, 4212/54, 4212/55, 4212/56, 4212/57, 4212/58, 4212/59, 4212/60, 4212/61, 4212/62, 4212/63, 4212/64, 4212/65, 4212/66, 4212/67, 4212/68, 4212/69, 4212/70, 4212/71, 4212/72, 4212/73, 4212/74, 4212/75, 4212/76, 4212/77, 4212/78, 4212/79, 4212/80, 4212/81, 4212/82, 4212/83, 4212/84, 4212/85, 4212/86, 4212/87, 4212/88, 4212/89, 4212/90, 4212/91, 4212/92, 4212/93, 4212/94, 4212/95, 4212/96, 4212/97, 4212/98, 4212/99, 4212/100

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

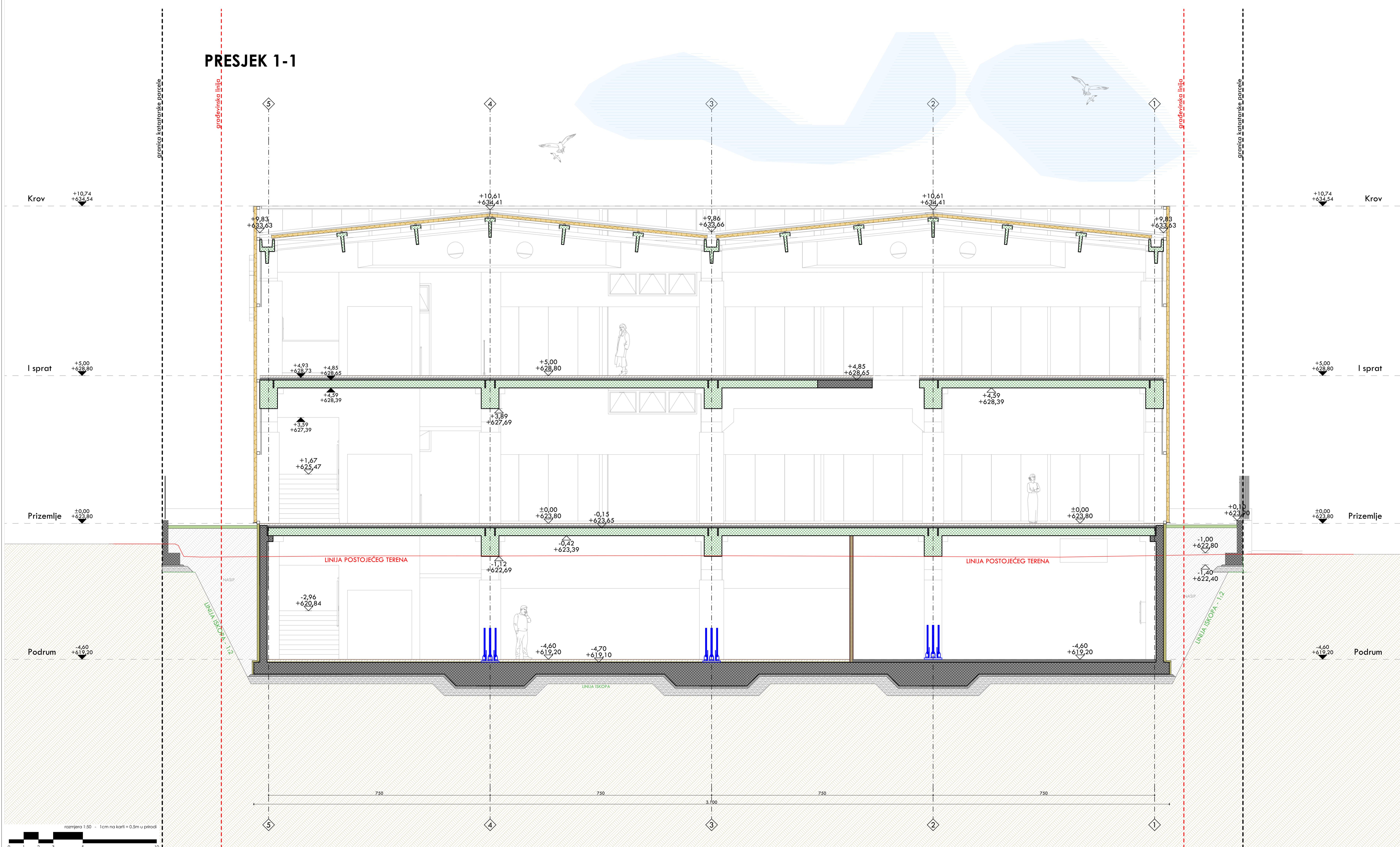
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Prilozi: Br. priloga: 04.08. Br. stranica: 1/30

Datum izrade I.M.P.: 26.12.2023. Datum revizije I.M.P.:



PRESJEK 1-1



LEGENDA SIMBOLA

	granična linija		granična linija		rekonstrukcijska linija
	granična linija		granična linija		rekonstrukcijska linija
	granična linija		granična linija		rekonstrukcijska linija
	granična linija		granična linija		rekonstrukcijska linija

OPŠTE NAPOMENE

- Izvođač je dužan sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrdi razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt, potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kata na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

- Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na instalacijama predviđenim u zoni temelja.

NAPOMENE ETAŽE

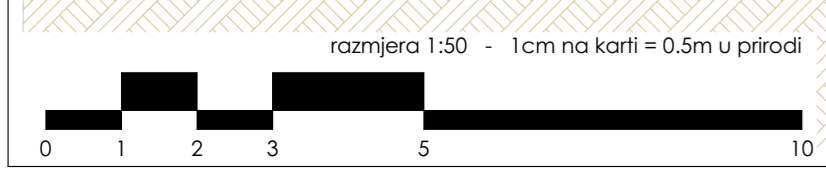
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo M+1,0m po širini odnosno M+2,0m po visini.
- Visite vrata i parapeta su date od kote gornjeg poda, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat sa sa strukturom poda, odnosno arhitektonskih slojeva iznad AB ploče, prije fardiniranja otvora za ugradnju vrata i prozora.
- Obračun svih površina je radan prema standardima MEST EN 15221-1.
- Ne zidovine je kotirane bezgra (opseka, beton, gips kartonski zid...), završne obrade nisu kotirane (mošter, keramika).

LEGENDE ŠRAFURA

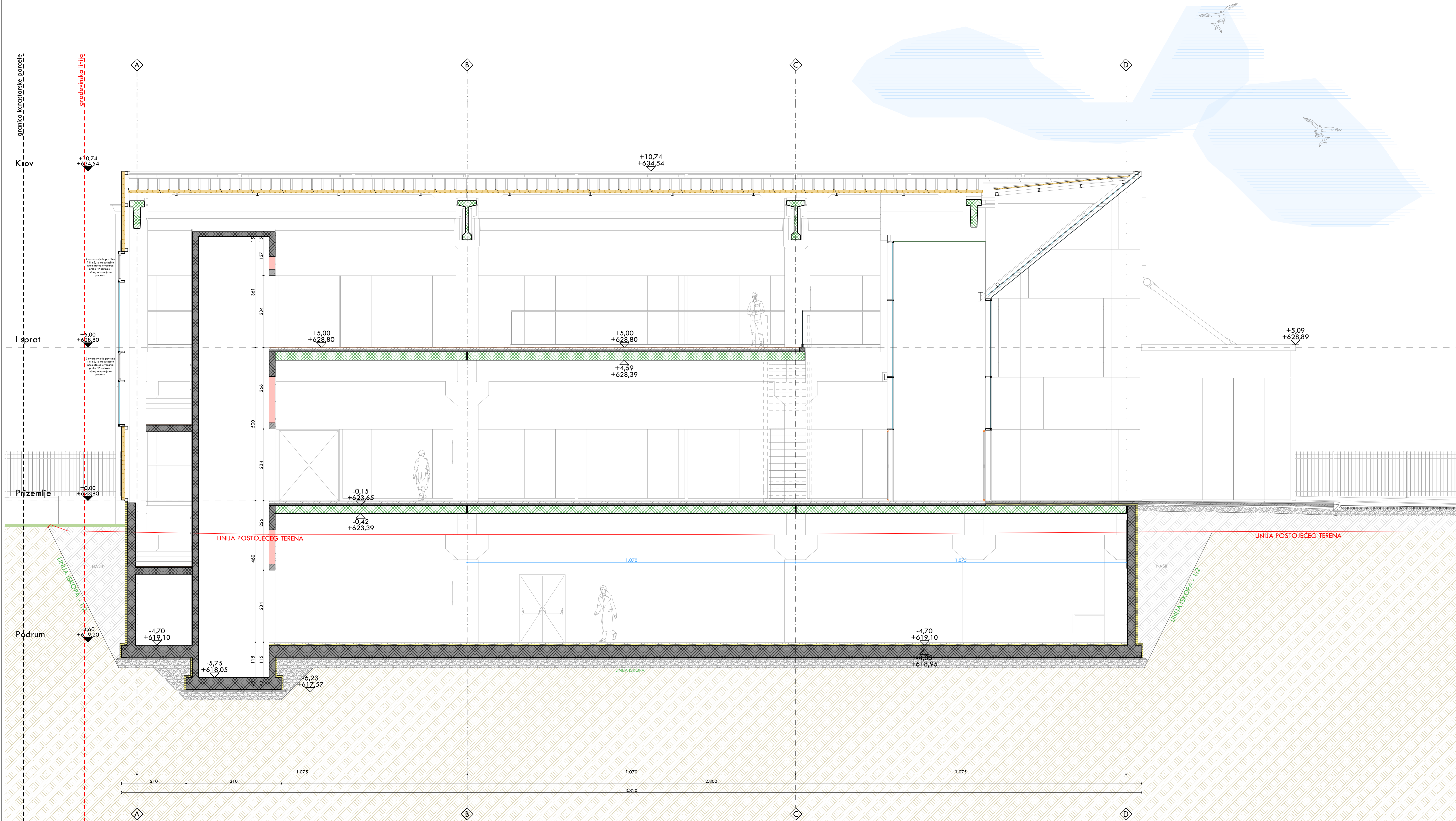
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH

	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLJAZ		CEMENTNI ESTRIH

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. 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO. NIKŠIĆ, U ZAKUPATU 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.	Prilog: PRESJEK 1-1
Saradnik/ci: Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	Br. priloga: 04.09.
Datum izrade i M.P.: 26.12.2025.	Datum revizije i M.P.:



PRESJEK 2-2



LEGENDA SIMBOLA

- granična linija parcele
- granična linija katastralske parcelne jedinice
- linija iskopa
- linija postojećeg terena
- rekonstruirana kanta
- opisna kanta
- oznaka konstruktivnog nosača

OPŠTE NAPOMENE

- Izvođač je dužan sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrdi razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kata na bilo kom dijelu projekta.
- 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+1.0m po širini odnosno M+2.0m po visini
- Visine vrata i parapeta su dane od kote golevog poda, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat se sa strukturnom podom, odnosno arhitektonskim slojevima iznad AB ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora.
- Obradom svih površina je raditi prema standardima MEST EN 15221-1.
- Ne zidovine je kofirano izgrađeno (opetka, beton, gips kartonski zid...), završna obrada nije u kofiranoj (mošter, keramika)

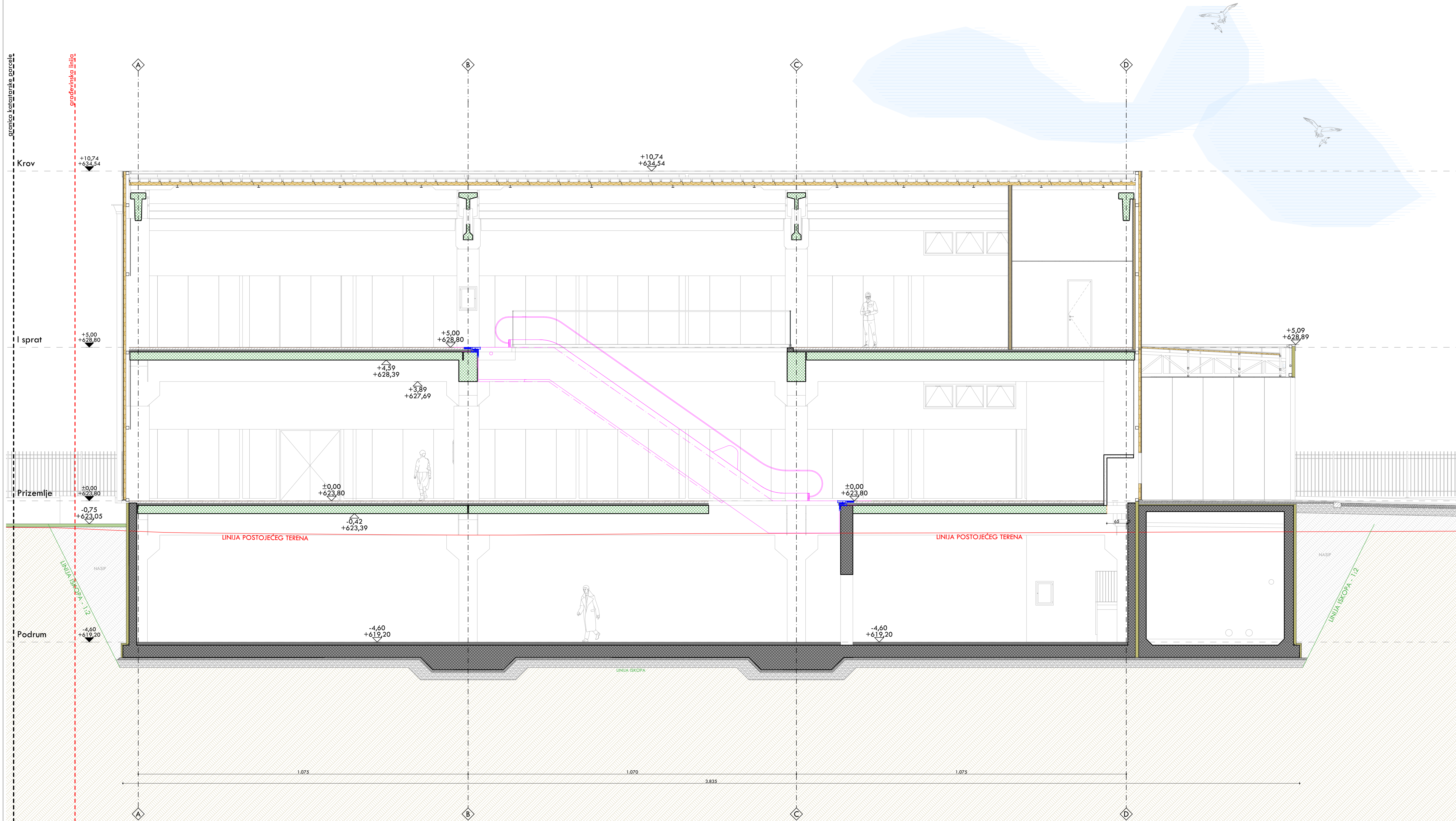
LEGENDE ŠRAFURA

ARMIRANI BETON	PODOŽNI BETON	OŠUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)	VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLAZ	CEMENTNI ESTRIH
TAMPON	NASIP	PRIRODNO TILO	ZELENA POVIŠINA	PODOŽNI BETON
TERMOIZOLACIJA EPS (STROPOTE)	TERMOIZOLACIJA KAMENA VUNA	TERMOIZOLACIJA XPS (STROPOTE)	STANDARDNA GK PLOČA	VIŠEODRŽNA GK PLOČA

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 NIŠČE"	Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIŠČE, U ZAVJATU PUP-a OPŠTINE NIŠČE
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: PRESJEK 2-2
Saradnik/di: Ersan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	Br. priloga: 04.10.
Datum izrade i M.P.: 26.12.2025.	Datum revizije i M.P.:



PRESJEK 3-3



LEGENDA SIMBOLA	
	granična linija katastrarske parcele
	granična linija građevinske parcele
	linija iskopa
	linija postojećeg terena
	rekonstrukcijska linija
	opisna linija
	oznaka konstruktivnog rješenja

OPŠTE NAPOMENE

- * Izvođač je dužan sve dimenzije provjeriti na licu mjesta. Ukoliko se utvrdi razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
- * Na vršiti mjerenja sa crteža, obavezno konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kata na bilo kom dijelu projekta.

NAPOMENE TEMELJI

- * 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+1,00m po širini odnosno M+2,00m po visini.
- * Visite vrata i parapeta su date od kote gornjeg poda, osim ako nije drugačije naznačeno. Izvođač radova je dužan upoznat sa sa strukturnom podom, odnosno arhitektonskih slojeva iznad AB ploče, prije formiranja otvora za ugradnju vrata i prozora.
- * Obrada svih površina je radna prema standardima MEST EN 15221-1.
- * Na zidovima je koeficijent izmjene topline (gips, keramika, itd.), završna obrada nije u koeficijent (moher, keramika).


LEGENDE ŠRAFURA					
	ARMIRANI BETON		PODLOŽNI BETON		OSUPLJENA OPEKA (GITER BLOK)
	TAMPON		NASIP		VERTIKALNI/HORIZONTALNI ŠEKLAS
	TERMOIZOLACIJA EPS (STROPORE)		TERMOIZOLACIJA KAMENA VUNA		ZELENA POVRŠINA
	TERMOIZOLACIJA EPS (STROPORE)		TERMOIZOLACIJA XPS (STROPORE)		PODLOŽNI BETON
	STANDARDNA GK PLOČA		VIŠOČIŠNJA GK PLOČA		

PROJEKTANT: SOHA architects Cetijski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE)		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINE "TC CUNGU NIŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIŠIĆ, U ZAVRŠNOM PUP-u OPŠTINE NIŠIĆ	
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: Eričan Kuljić spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics		Prilog: Br. priloga Br. strane	
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 FUNKCJI 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.	Br. strane
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.		Datum revizije i M.P.	




PROJEKTANT:  Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCJI 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:	Br. priloga	Br. strane
Saradnik/ci: Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	MONTAŽA 02	04.13.	
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 FUNKCJI 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.	Br. strane	
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 FUNKCJI 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.	Br. strane
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.		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 FUNKCJI 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 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.		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 FUNKCJI 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.	Br. strane
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.		




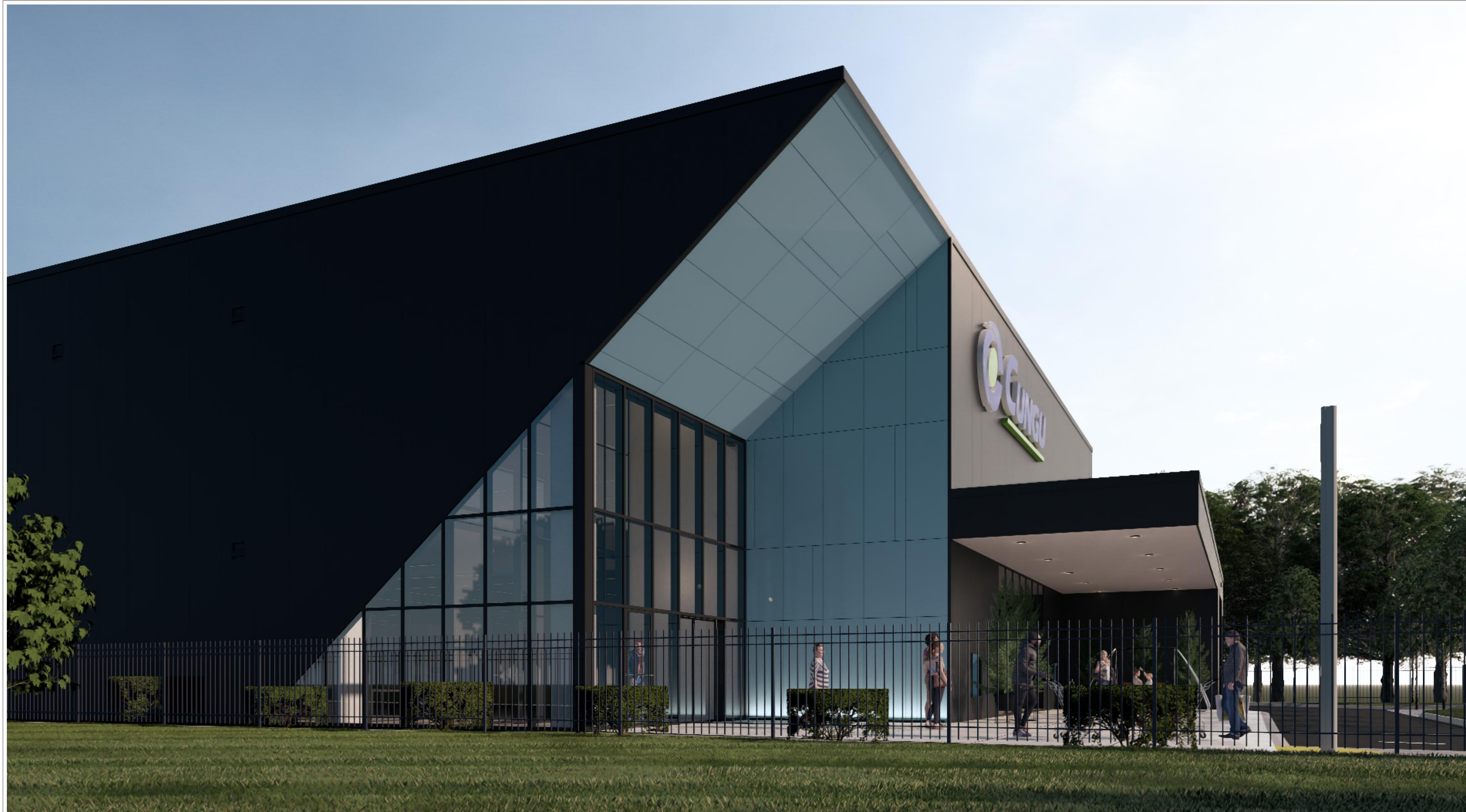
PROJEKTANT:  SOHA architects Cetinjski put 36, Ulaz 3, 81000 Podgorica (MNE),		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCJI TRGOVINE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARC.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ, U ZAHVATU PUP-a OPŠTINE 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:	Br. priloga	Br. strane
Saradnik/ci: Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	3D VIZUALIZACIJA	04.18.	
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 FUNKCJI 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 FUNKCJI 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:	Br. priloga	Br. strane
Saradnik/ci: Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	3D VIZUALIZACIJA	04.20.	
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 FUNKCJI 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.	Br. strane
Saradnik/ci: Ersan Kuljići spec.sci.arh. Tijana Bogdan MSc arch Gordana Marković Bsc polytechnics	Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		
Datum izrade i M.P. 26.12.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  SOHA architects Četlinjski put 36, Ulož 3, 81000 Podgorica (MNE)		INVESTITOR: D.O.O. "CUNGU&CO"	
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT U FUNKCIJI TRGOVINJE "TC CUNGU - NIKŠIĆ"		Lokacija: KAT.PARČ.BR. 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO NIKŠIĆ U ZAHVATU PUP-u 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 04.22.	Br. strane
Saradnik/ci: Erson 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.:			