Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

OBRAZAC 3

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
NIKOLA BULAJIĆ POTPIS Digitally signed by NIKOLA BULAJIĆ POTPIS DN: c=ME, serialNumber=PNOME-24101770, sn=BULAJIĆ, givenName=NIKOLA, cn=NIKOLA BULAJIĆ POTPIS Date: 2026.08.14 12:10:41 +02'00'		

INVESTITOR[1]: BORIS JEKNIĆ

OBJEKAT[2] POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT

LOKACIJA[3]: K.P. br 387, 388, 389 i 390, K.O. Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] **IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA[5] NIKOLA BULAJIĆ, dipl. ing. arh.

PROJEKTANT[6] "ARHITEKTONIKA" d.o.o. NIKŠIĆ, Bul. 13 jul br. 96, 81400 NIKŠIĆ

ODGOVORNO LICE[7] RANKO NIKČEVIĆ, dipl. ing. građ.

VODEĆI PROJEKTANT[8] NIKOLA BULAJIĆ, dipl. ing. arh. (Lic. br. UPI 09-332/25-3766/2)

ODGOVORNI PROJEKTANT[9]: NIKOLA BULAJIĆ, dipl. ing. arh. (Lic. br. UPI 107/7-198/3)

SARADNICI NA PROJEKTU[10]: MATIJA KADOVIĆ, MSc arh.
BORIS RADUNOVIĆ, spec. sci. arh.
MIA MATOVIĆ, BSc arh.
ALMIRA LIČINA, MSc arh.

---

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[8]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – SPISAK KNJIGA

KNJIGA 1: OPŠTA DOKUMENTACIJA
SVESKA 1.1: OPŠTA DOKUMENTACIJA
SVESKA 1.2: PROJEKTNI ZADATAK

KNJIGA 2: ARHITEKTONSKI PROJEKAT
SVESKA 2.1: PROJEKAT ARHITEKTURE

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE

- Ugovor sa investitorom o izradi tehničke dokumentacije 5

- **„ARHITEKTONIKA“ d.o.o. Nikšić 7**
- Obavještenje o nastavku registracije privrednog društva nosioca posla
- Licenca privrednog društva nosioca posla
- Polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti privrednog društva nosioca posla

- Licenca vodećeg i odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije 15
- Potvrda o članstvu u KAIP vodećeg i odgovornog projektanta 17

- Urbanističko tehnički i drugi uslovi 18
- Geodetska podloga 32
- List nepokretnosti 34
- Projektni zadatak 41

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis objekta

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA, list br. 1
2. ŠIRA SITUACIJA/GEOPORTAL, list br. 2
3. UŽA SITUACIJA , list br. 3
4. OSNOVA PRIZEMLJA, list br. 4
5. OSNOVA SPRATA, list br. 5
6. OSNOVA KROVA, list br. 6
7. PRESJEK „A-A“, list br. 7
8. IZGLEDI FASADA, list br. 8-11
9. 3D PRIKAZI, list br. 12-17

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

"ARHITEKTONIKA" D.O.O.
Broj 5826
Nikšić, 08. 06. 2026. god.

U G O V O R
O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Zaključen dana 08. 06. 2026. godine između:

Naručioca: Boris Jeknić, (u daljem tekstu naručilac)

Projektanta: "ARHITEKTONIKA" d.o.o. Nikšić, bul. 13 jul, br. 96, koga zastupa Izvršni direktor Ranko Nikčević (u daljem tekstu: Projektant);

Predmet ugovora: Izrada Projektne dokumentacije u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG 19/25).

Član 1.

Naručilac ustupa, a Projektant se obavezuje da za naručioca izvrši uslugu izrade PROJEKTNE DOKUMENTACIJE – GLAVNOG PROJEKTA POSLOVNO SKLADIŠNOG OBJEKTA, na kat. parcelama br. 387, 388, 389 i 390, K.O. Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić. Projekat se predaje Naručiocu u 2 (dva) primjeraka od kojih je 1(jedan) u štampanoj formi i 1(jedan) u zaštićenoj digitalnoj formi.

Član 2.

Projektant će u skladu sa svojim ovlašćenjima i sadržaju projektne dokumentacije povjeriti izradu pojedinih djelova iste drugim privrednim društvima ovlašćenim za obavljanje poslova projektovanja.

Član 3.

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

Član 4.

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

Član 5.

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

ZA PROJEKTANTA:
"ARHITEKTONIKA" d.o.o. Nikšić
Izvršni direktor: Ranko Nikčević

.....

"ARHITEKTONIKA" Društvo za inženjering, konsalting i usluge d.o.o. NIKŠIĆ

ZA NARUČIOCA:
Boris Jeknić

.....

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0644614 / 005 Datum registracije: 08.11.2012.
PIB: 02904241 Datum promjene podataka: 16.06.2021.

"ARHITEKTONIKA" DRUŠTVO ZA INŽENJERING, KONSALTING I USLUGE D.O.O. NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: ARHITEKTONIKA
Telefon: +382040251867
eMail: arhitektonika.nk@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 07.11.2012.
Datum donošenja Statuta: 07.11.2012. Datum promjene Statuta: 31.05.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR 13 JUL BR. 96 NIKŠIĆ
Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR 13 JUL BR. 96 NIKŠIĆ
Adresa sjedišta: BULEVAR 13 JUL BR. 96 NIKŠIĆ
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE
Oblik svojine: Bez oznake svojine
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

RANKO NIKČEVIĆ 1802972260021 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: UL. 13 JUL BR. 96 NIKŠIĆ CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

RANKO NIKČEVIĆ 1802972260021

Adresa: 13 JUL BR. 96 NIKŠIĆ CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 15.05.2025 godine u 11:34h

MP

Crna Gora PORESKA UPRAVA Podgorica

Područna jedinica Podgorica
Ekspozitura Nikšić

Slavica Đurđevac

S. Đurđevac

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 09-332/25-5854/2
Podgorica, 12.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva „ARHITEKTONIKA" D.O.O. NIKŠIĆ, broj UPI 09-332/25-5854/1 od 10.10.2025.godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **D.O.O. „ARHITEKTONIKA" Nikšić,** izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-5854/1 od 10.10.2025.godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo „ARHITEKTONIKA" D.O.O., pretežna djelatnost – 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-3766/2 od 30.09.2025.godine, kojim je **Nikoli Bulajiću, diplomiranom inženjeru arhitekture,** izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2) ugovor o radu sa Nikolom Bulajićem, broj 53/13 od 01.09.2013.godine, na neodređeno vrijeme;
3) rješenje broj UPI 09-332/25-3769/2 od 29.09.2025.godine, kojim je **Željku Tomiću, diplomiranom inženjeru elektrotehnike – odsjek energetika,** 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 sa Željkom Tomićem, broj 26/13 od 01.03.2014.godine, na neodređeno vrijeme;
5) rješenje broj UPI 09-332/25-3764/2 od 01.10.2025.godine, kojim je **Ranku Nikčeviću, diplomiranom inženjeru građevinarstva – smjer konstruktivni,** 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;
6) ugovor o radu sa Rankom Nikčevićem, broj 38/18 od 10.04.2018.godine, na neodređeno vrijeme;
7) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0644614 / 005.

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

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

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.
Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00268885	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-041748/25

POLISA - RAČUN POL-00312888

Zastupnik:	Kilibarda Tanja, 81-169		
Ugovarač			
Naziv	"ARHITEKTONIKA" DOO ZA INŽENJERING, KONSALTING I USLUGE	**MB**	02904241
Adresa	BULEVAR 13 JUL 96, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	17.09.2025 (24:00) - 17.09.2026 (24:00)	**Period obračuna**	17.09.2025 - 17.09.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 14-332/23-545/1, i licencu revidenta i stručnog nadzora izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma: UPI 14-332/23-544/1, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja: arhitektonsko, građevinsko, elektrotehničko i mašinsko
Planirani godišnji prihod:100.000

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

Osiguranik			
Naziv	"ARHITEKTONIKA" DOO ZA INŽENJERING, KONSALTING I USLUGE	**MB**	02904241
Adresa	BULEVAR 13 JUL 96, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

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

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa kljucnim informacija na sajtu drustva (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)

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

SAVA OSIGURANJE

Predmet osiguranja: Odgovornost prema trećim licima: Osigurava se profesionalna odgovornost osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: upi 14-332/23-545/1, zbog stručne greške kod građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, koja se manifestuje odnosno ima za posljedicu tjelesne povrede, oboljenje ili smrt trećih lica (povreda lica), oštećenje, uništenje ili nestanak stvari trećih lica (oštećenje stvari) i/ili direktne finansijske gubitke/štete koje proizilaze iz povrede lica i oštećenja stvari.
U svrhu ovog proširenja naručioci usluge - investitori se smatraju trećim licem.

Broj zaposlenih lica: 5

Karakteristike	Vrijednost	Valuta/Jed. mere
Opis pojedinačne djelatnosti	Svi vidovi građevinarstva (visokogradnja, niskogradnja, završni radovi u građevinarstvu)	

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od opšte (zakonske) odgovornosti	**Šifra:**	1301

Osiguranik

Naziv	"ARHITEKTONIKA" DOO ZA INŽENJERING, KONSALTING I USLUGE	**MB**	02904241
Adresa	BULEVAR 13 JUL 96, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	

Suma osiguranja

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

Franšiza

Franšiza	Učešće osiguranika u šteti iznosi 10% od odštete, a najmanje 1.000,00 Eur.

Obračun za predmet

Premija	**328,75**
Doplatak za jedinstvenu sumu osiguranja od 100.000 Eur	**98,63**
Popust za franšizu 10% od štete a najmanje 1.000,00 Eur	**-85,48**
Popust za jednokratno plaćanje premije	**-34,19**
Ukupna premija bez poreza	**307,71**
Porez na premiju	**27,69**
Ukupna premija sa porezom	**335,40**

Teritorijalno pokriće Crna Gora.

Osiguravajućim pokrićem nisu obuhvaćene indirektne štete/gubici kao što su izgubljena dobit, prekid rada i ostali slični zahtjevi za (drugu) posrednu štetu.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje od odgovornosti koji su usvojeni 29.07.2010.godine (OU-ODG-07/10) 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 O_ODG 01/24).
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa kljucnim informacija na sajtu drustva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).

Godišnji agregat šteta je jednak sumi osiguranja.

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	**584,73**
Porez na premiju	**52,62**
Ukupna premija sa porezom	**637,35**
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: POL-00312888

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

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

Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 16.09.2025

POLISA: POL-00312888

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

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 09-332/25-3766/2

Podgorica, 30.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikole Bulajića, broj UPI 09-332/25-3766/1 od 14.08.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitekte, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.19/25, 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, ("Službeni list Crne Gore", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25) člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25), Stručnog uputstva br.06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Nikoli Bulajiću, dipl. inženjeru arhitekture, iz Nikšića, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3766/1 od 14.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikola Bulajić zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi:

- rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-198/3 od 23.02.2018. godine, kojim se Nikoli Bulajiću, dipl. inženjeru arhitekture, iz Nikšića, izdaje Licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta;
- potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-105 od 12.01.2025. godine;
- fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u Rješenje zavedeno pod brojem UPI 107/7-198/3 od 23.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Komora arhitekata
i planera Crne Gore

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

POTVRDA O ČLANSTVU

BULAJIĆ NIKOLA

IME I PREZIME

Nikšić

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD	ČLANSTVO VAŽI DO
30.12.2008.	31.12.2026.

Podgorica, 02.02.2026.

PREDSJEDNIK KOMORE

mr Novica Mitrović

Potvrda je elektronski generisana i validna je bez potpisa i pečata.
Validnost potvrde provjerite skeniranjem QR koda (www.kaipcg.me).

Dokument generisan: 02.02.2026. u 08:44 | ID: KRABBpwkJ161MYqX

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	*Crna Gora* ***OPŠTINA NIKŠIĆ*** ***Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove*** UP/Io br. 07- 350 – 1784 Nikšić, 17.12.2025.godine	
2.	***Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove***, 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 uredjenju 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 **Jeknić Borisa** iz Nikšića, izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	Za izgradnju novog – ***Poslovno skladišnog objekta*** na katastarskim parcelama broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Jeknić Boris *iz Nikšića***
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Lokaciju čine: Kat. parcela broj 387 po kulturi livada 4. klase površine 744m2, parcela broj 388 po kulturi voćnjak 3. klase površine 342m2, parcela broj 389 po kulturi niva 4. klase površine 1425m2, parcela broj 390 koju čine: zemljište pod objektom pomoćne zgrade u vanprivredi površine 309m2, zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 7m2 i po kulturi pašnjak 3. klase površine 439m2 a upisane su u LN2231 KO Kličevo, potes Pod trebjesom kao svojina Jeknić Borisa u obimu prava 1/1.	

7.	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Područje se nalazi u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu **SMG- stanovanje malih gustina.**
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja Poslovno skladišnog objekta je 3266m^2. Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je : **3.1.3. Stanovanje malih gustina (SMG)** Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći: Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300m2, Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu; Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže; Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže. Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice; Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m; Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda; Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3; Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6; Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8; Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu; Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja. Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine. Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4. Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije; U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način; Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture; Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.

	Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena). ***USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA*** Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja i forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture. Održivu izgradnju obezbijediti kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, poštovati principe energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju tako da se potrošnja energije minimizira 30% kroz energetski efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih vidova energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). Proračun raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe projektovanja koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (»Sl.list CG«,br.47/13). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«,br.23/14).
9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja.

	Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. ***Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:*** - od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima, - od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), - životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05).
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.
11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	/
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/

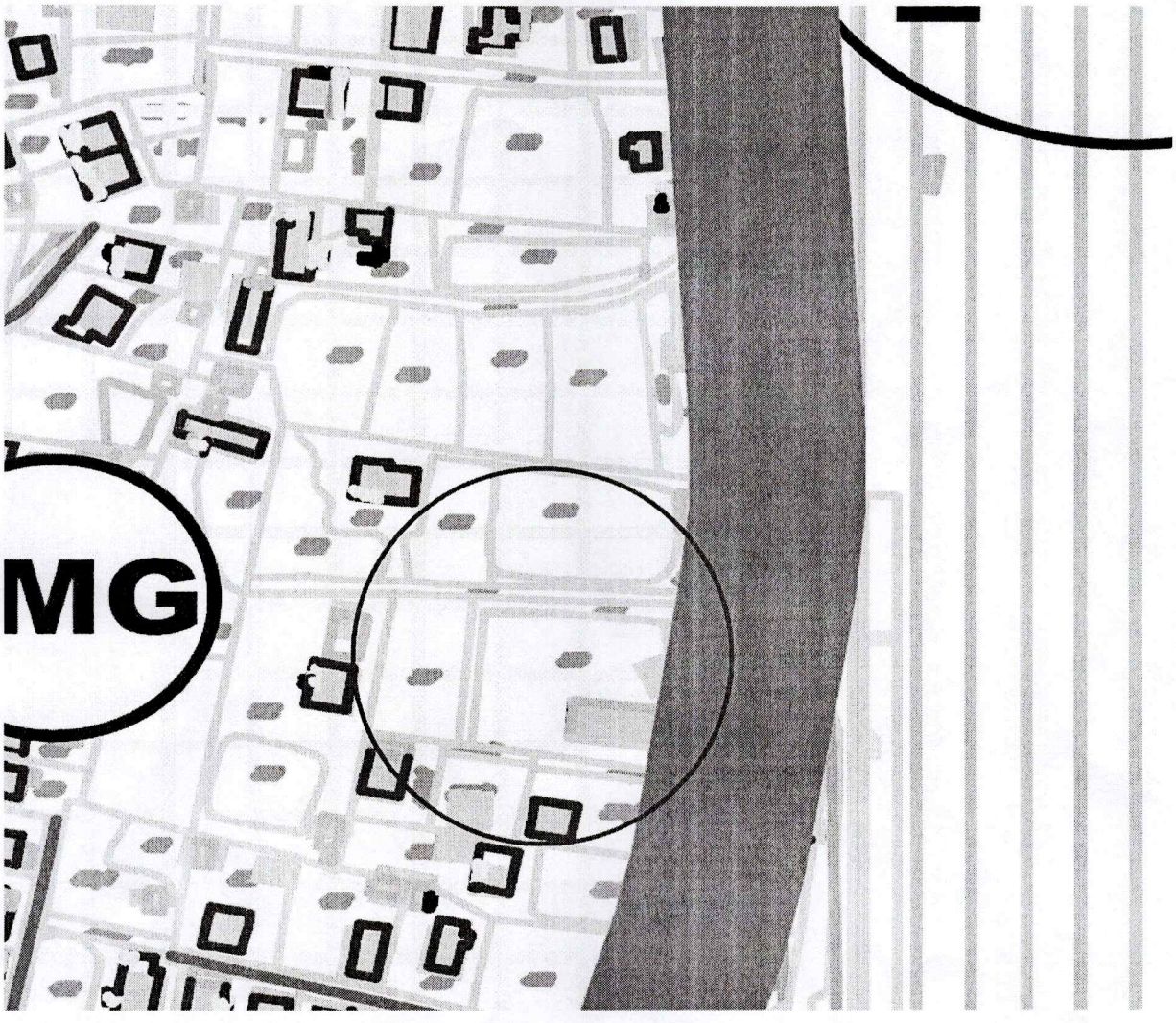
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**	
	/	
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**	
	Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.	
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**	
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**	
	Nadležnost CEDIS region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

	Maksimalna spratnost objekata	Tri nadzemne etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele. Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predvidjaju 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 svijetlo 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 tretitranu parcelu.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale,vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energiji u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Prilikom urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetskim aspektima objekta. Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: • orjentacija i dispozicija objekta,

		• oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razuđenost fasadnih površina i td.
21.	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, 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.	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Vladimir Zoranić, dipl.ing.
		Zoranić Vladimir
2.	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	V.D Željko Knežević, dipl.ing.gradj.
3.	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
4.	**PRILOZI**	

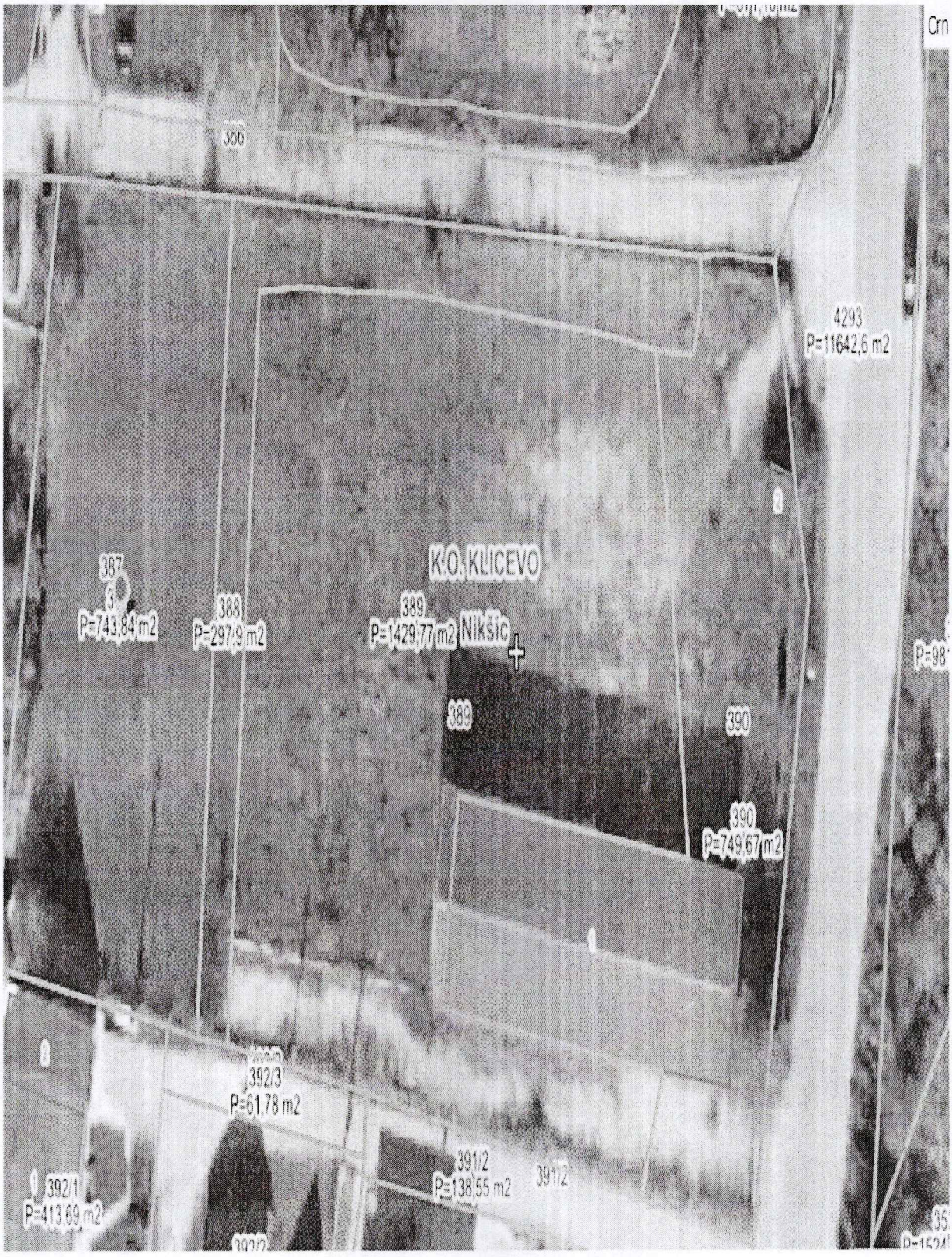
IZVOD IZ PUP- a OPŠTINE NIKŠIĆ

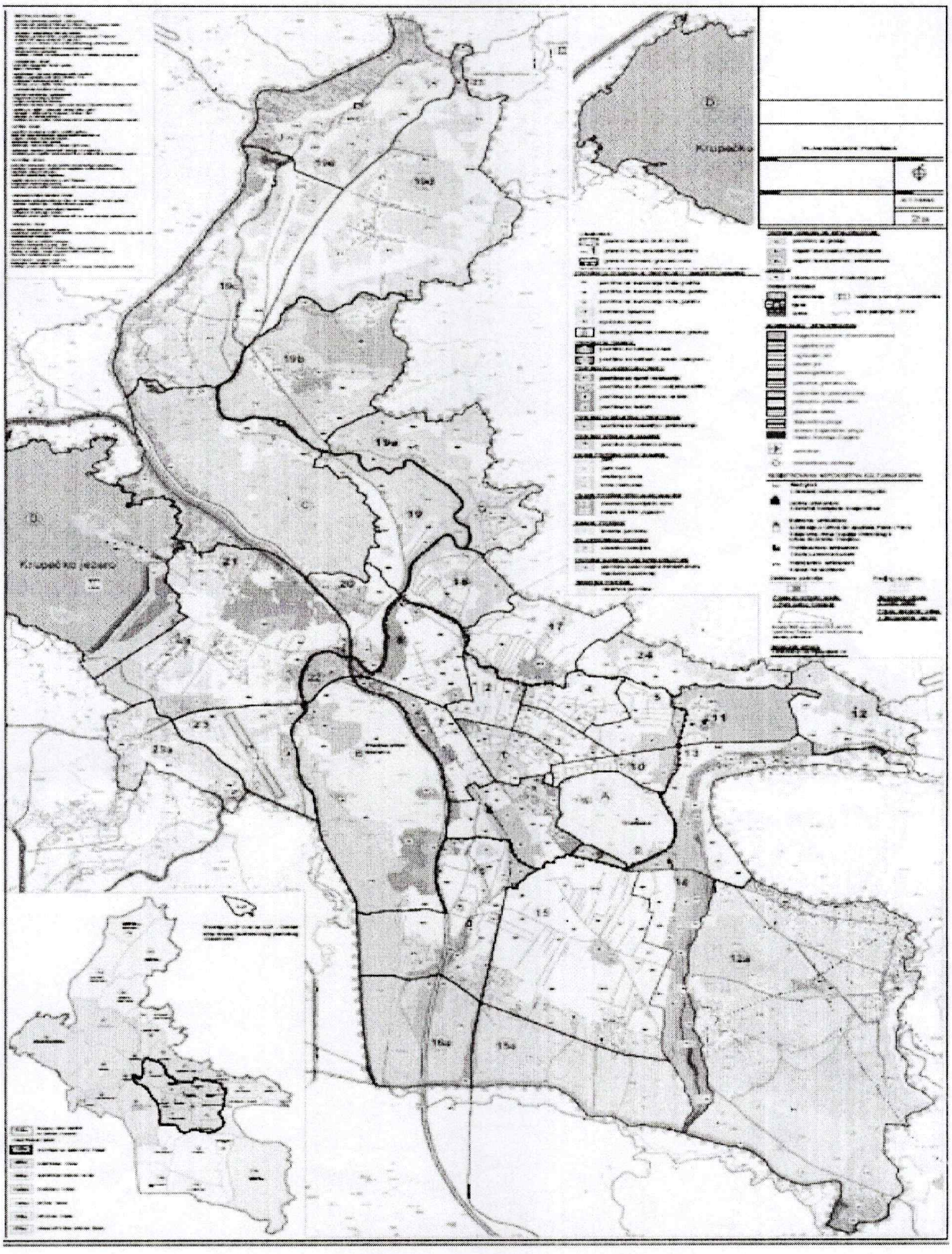


POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

- SMG površina za stanovanje male gustine
- SS površina za stanovanje srednje gustine
- SV površina za stanovanje veće gustine
- CD centralne djelatnosti
- MN mješovita namjena

9


Crn
4293
P=11642,6 m2
K.O. KLICEVO
387
3
P=743,84 m2
388
P=297,9 m2
389
P=1429,77 m2
Niksic
389
390
390
P=749,67 m2
392/3
P=61,78 m2
391/2
P=138,55 m2
391/2
392/1
P=413,69 m2



11

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 09- 340 – 1487/2025
Nikšić, 26.01.2026.godine

INVESTITOR: Jeknić Boris iz Nikšića
KAT. PARCELA: 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo
PLANSKI DOKUMENT: Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24)

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG" br.64/17, 44/18, 11/19 i 82/20) člana 8 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" br. 019/25), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG" br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj: 09-340-1487/2025 od 23.12.2025. godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta,* na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, p r o p i s u j e:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije
za priključenje lokacije za radove *na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta,* koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Rudarsku

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE

Postojeće stanje - lokacija
Lokacija za radove *na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta,* koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Rudarskom.
Ulica Rudarska (na katastarskoj parceli broj 4293 KO Kličevo upisana je u LN 2504, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 257. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (»Službeni list Crne Gore - opštinski propisi«, broj 36/15).

Mjesto i način priključenja
Priključak lokacije za radove *na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta* koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, ***planirati preko jednog priključka, na poziciji između dva objekta (pomoćne zgrade u vanprivredi površine 309 m^2 i pomoćne zgrade površine 7 m^2 na katastarskoj parceli broj 309 KO Kličevo) sa parametrima za mjerodavno vozilo L=12m, na opštinski put ulicu u naselju Ul. Rudarsku.***
U projektu prikazati mjesto i način priključka.
Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-1784 od 17.12.2025. godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

Izmjena odnosno dopuna tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka
Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.
Zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost.
Ako Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj ne dostavi saobraćajno - tehničke uslove, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

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

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

O B R A D I L I :
Jasmina Bulajić
Igor Perunović

V.D. S E K R E T A R A
Milorad Zečević, dipl. ing. polj.

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
UP/Io broj: 09-327-658
Nikšić, 25.12.2025. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić br. 07-350-1784 od 22.12.2025. godine, u predmetu izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno skladišnog 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

R J E Š E NJ E
-o vodnim uslovima-

Jeknić Borisu iz Nikšića, kao Investitoru, utvrđuju se vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 387, 388,389 i 390 KO Kličevo, 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 podnijet zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

OBRAZLOŽENJE

Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove se obratio zahtjevom br. 07-350-784 od 22.12.2025. godine, ovom Sekretarijatu za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno skladišnog objekta.

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Up/Io br. 07-350-1784 od 17.12.2025. godine.

Nakon razmatranja podnijetog 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 neposredeno drugostepenom organu, taksirana sa 3,00 € administrativne takse.

OBRADILI:
Milijana Eraković-Karadžić, dipl. ing. teh.
Zdravko Zečević, dipl.prav.

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

CRNA GORA OPŠTINA NIKŠIĆ

poslove,

Broj: 8573
Nikšić, 21. 01. 2026. god.
R.b.: 007/I/V

Na osnovu zahtjeva broj **07-350-1786** od **22. 12. 2025**, za dobijanje uslova priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu za izradu tehničke dokumentacije za radove **na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta** na **k.p.br. 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo** čiji je investitor **Jeknić Boris.**

USLOVI PRIKLJUČENJA

Na vodovodnu mrežu:

- Objekat se priključuje na cjevovod izgrađen od **POC** profila **Ø 5/4"** koji se nalazi u **ulici Rudarska**;
- U normalnim uslovima rada sistema očekivani pritisak na mjestu priključenja je **2.5** bara;
- Individualni stambeni objekat koji se priključuje na javni vodovodni sistem mora imati glavni individualni vodomjer. Glavni vodomjer mora biti smješten u skloništu za vodomjer koji izgrađuje investitor tako da se njegova spoljna ivica nalazi na maksimumu 1.0m od unutrašnje granice parcele ili u zajedničkom skloništu koje je izgrađeno na javnoj površini od strane ovog Društva;
- Objekat u etažnoj svojini za svaki ulaz mora imati glavni zajednički vodomjer koji se nalazi van objekta;
- Investitor novog objekta u etažnoj svojini dužan je da za svaki dio objekta (stambenu ili poslovnu jedinicu), ugradi interni (posebni) vodomjer koji će biti smješten u vodomjernim ormanima u zajedničkim prostorijama objekta;
- U koliko je u objektu planirana unutrašnja hidrantska mreža ona mora biti odvojena, a očitavanje potrošnje se može vršiti i preko glavnog vodomjera;
- D.o.o. „Vodovod i kanalizacija" Nikšić zadržava pravo da, ukoliko se ukaže potreba, izmjesti mjerno mjesto korisnika.

Na fekalnu kanalizacionu mrežu:

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

X koord:
Y koord:

KP:
KDCpost:
KDCpriklj:

- Objekat se ne može priključiti ispod KDCpriklj;
- Minimalni profil priključne cijevi je Ø160 mm;
- Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
- Najnizvodnije reviziono okno interne kanalizacije treba da bude smješteno na udaljenosti max 1,0m od unutrašnje granice parcele;
- Komunalne otpadne vode iz poslovnih prostora (kafića, restorana, garaža, servisa, perionica i sl.) u fekalnu kanalizaciju mogu se ispuštati nakon odgovarajućeg predtretmana;
- Ukoliko kanalizaciona mreža nije izgrađena na lokaciji planiranog objekta otpadne vode će se ispuštati u vodonepropusnu septičku jamu;
- Ukoliko na trasi priključnog cjevovoda dolazi do ukrštanja sa vodovodnim instalacijama kanalizacione instalacije potrebno je izvesti min 20cm ispod istih;
- Sistem gradske kanalizacije je separatnog tipa pa je time neophodno odvojiti komunalne i oborinske otpadne vode.

Na atmosfersku kanalizacionu mrežu:

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

X koord:
Y koord:
KP:
KDCpost:
KDCpriklj:

- Objekat se ne može priključiti ispod KDCpriklj;
- Minimalni profil priključne cijevi je Ø160 mm;
- Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
- 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 nije potrebno vršiti prekop asfalta.
Sastavni dio Uslova priključenja je izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija.

Obradio:

Glavni projektant:
Vujičić Nikolina, dipl.građ. ing

Rukovodilac tehničke službe:
Papović Mira, dipl.građ. ing

Tehnički direktor:
Danilović Zoran, dipl.maš.ing.

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

Dostavljeno:
1 x Podnosiocu zahtjeva
2 x Tehničkoj službi
1 x a/a

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 26-353-sl
Nikšić, 25.12.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove

O V D J E

Povodom Vašeg zahtjeva, broj : 07-350-1784 od 22.12.2025. godine (dostavljen Sekretarijatu za zaštitu životne sredine 25.12.2025.godine) kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog – poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1784 od 17.12.2025.godine izdatih na ime investitora Jeknić Borisa, 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 – poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u obuhvatu PUP- GUR-a Opštine Nikšić, ovaj Sekretarijat 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 površina, kapacitet objekta, vrsta roba/proizvoda za skladištenje, način skladištenja 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.

U skladu sa navedenim, nosilac projekta je u obavezi da se izjasni o namjeni, površini, kapacitetu objekta, vrsti roba/proizvoda za skladištenje, načinu skladištenja i sl predmetnog objekta budući da se bez predhodnog izjašnjenja nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu ne može pristupiti realizaciji projekta niti pribavljanja odobrenja za obavljanja djelatnosti.

Obradio/la:

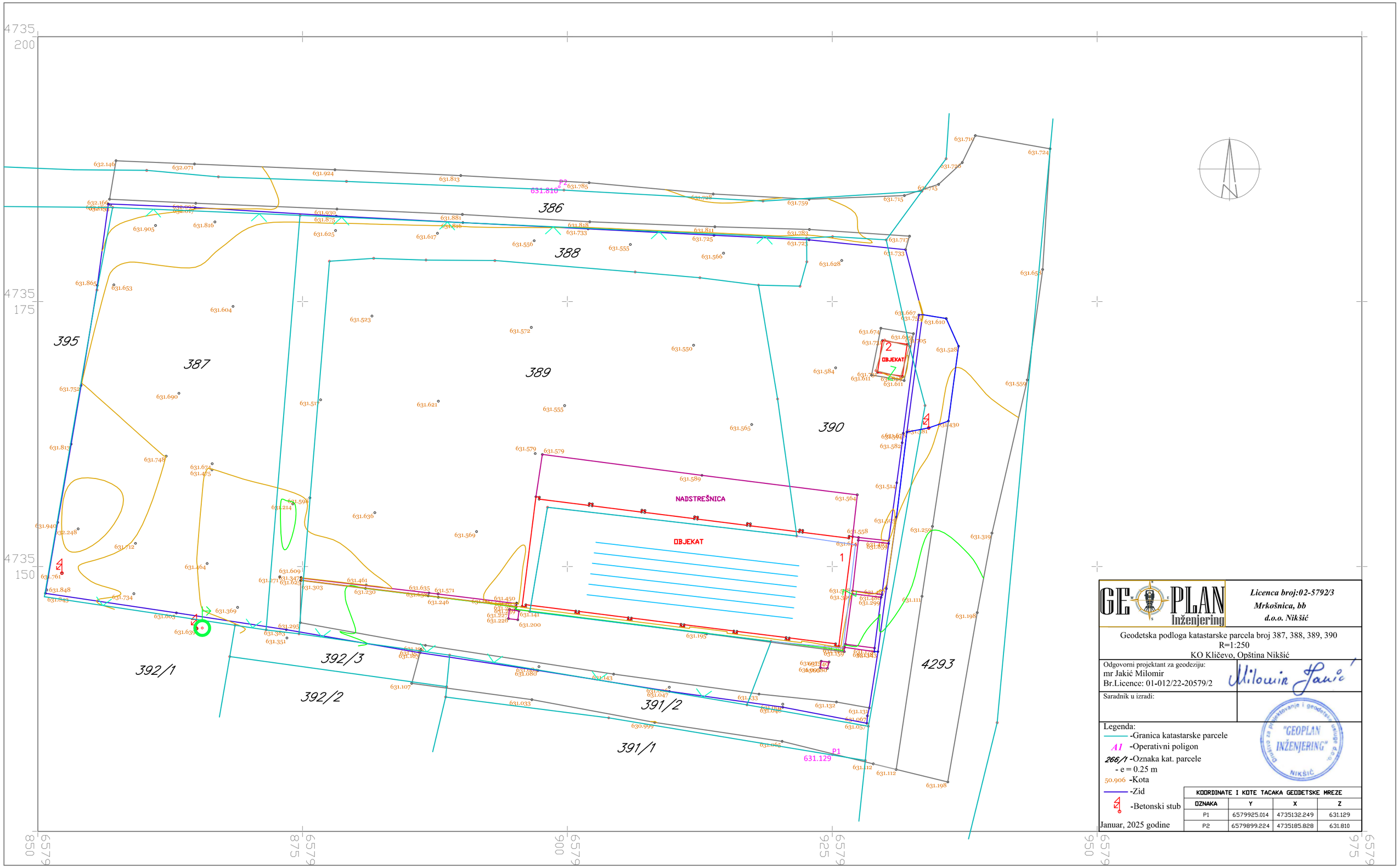
Vera Mirković, dipl. ing

V.D. S E K R E T A R-a

Jasmina Janković Mišnić, dipl.biolog

Dostavljeno:
Naslovu,
u spise,
a/a.

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com



GEOPLAN Inženjering

Licenca broj:02-5792/3
Mrkošnica, bb
d.o.o. Nikšić

Geodetska podloga katastarske parcela broj 387, 388, 389, 390
R=1:250
KO Kličevo, Opština Nikšić

Odgovorni projektant za geodeziju:
mr Jakić Milomir
Br.Licence: 01-012/22-20579/2

Saradnik u izradi:

Legenda:
-Granica katastarske parcele
A1 -Operativni poligon
266/1 -Oznaka kat. parcele
- e = 0.25 m
50.906 -Kota
-Zid
-Betonski stub

Januar, 2025 godine

"GEOPLAN INŽENJERING" d.o.o. NIKŠIĆ

KOORDINATE I KOTE TACAKA GEODETSKE MREZE			
OZNAKA	Y	X	Z
P1	6579925.014	4735132.249	631.129
P2	6579899.224	4735185.828	631.810

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.06.2026 14:31

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Datum: 29.06.2026 14:31
KO: KLIČEVO

LIST NEPOKRETNOSTI 2231 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
387		5 31/86		Pod trebjesom	Livada 4. klase KUPOVINA	744	3.20
388		5 31/86		Pod trebjesom	Voćnjak 3. klase KUPOVINA	342	1.92
389		5 222		Pod trebjesom	Njiva 4. klase KUPOVINA	1425	10.83
390	1	5 222		Pod trebjesom	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	309	0.00
390	2	5 222	11.11.2022	Pod trebjesom	Pomoćna zgrada KUPOVINA	7	0.00
390		5 222		Pod trebjesom	Pašnjak 3. klase KUPOVINA	439	0.53
						3266	16.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JEKNIĆ MIROSLAV BORIS *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
390	1	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	919	PRIZEMNA ZGRADA 309	Svojina 1/1 JEKNIĆ MIROSLAV BORIS * *
390	2	KUPOVINA	919	PRIZEMNA ZGRADA 7	
390	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	1	Prizemlje 7	Svojina 1/1 JEKNIĆ MIROSLAV BORIS * *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
387	0		1	Livada 4. klase	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
387	0		2	Livada 4. klase	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
388	0		1	Voćnjak 3. klase	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
388	0		2	Voćnjak 3. klase	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U

						ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
389	0		1	Njiva 4. klase	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
389	0		2	Njiva 4. klase	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	0		1	Pašnjak 3. klase	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	0		2	Pašnjak 3. klase	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA

390	1		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	1		2	Pomoćna zgrada u vanprivredi	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	2	1	1	Pomoćna zgrada	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	2	1	2	Pomoćna zgrada	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	2		1	Pomoćna zgrada	08.06.2026	Hipoteka PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 450.000,00 EURA UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA
390	2		2	Pomoćna zgrada	08.06.2026	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTAJANJE NA

						NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, HIPOTEKA SE ODNOSI NA SVA POBOLJŠANJA I POVEĆANJA NEPOKRETNOSTI DO KOJIH DOĐE NAKON ZASNIVANJA HIPOTEKE (EKSTENZIVNOST HIPOTEKE) UZZ 204/2026 OD 02.06.2026. GODINE NOTAR PERIŠIĆ MARIJA

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Podnosilac	Sadržina
	387	0	0		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	388	0	0		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	389	0	0		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	390	0	2		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	390	0	1		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	390	0	0		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	390	0	2		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	390	0	1		919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS
	390	0	2	1	919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS

2231					919	2480	2026	NOTAR PERIŠIĆ MARIJA	UG. O ZALOŽNOJ IZJAVI LN. 2231 KO KLIČEVO, LN. 323 KO MOKRA NJIVA - JEKNIĆ BORIS

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu idejnog rješenja i glavnog projekta poslovno skladišni objekat

1. Uvod

Cilj projekta je izrada idejnog rješenja poslovno-skladišne hale namijenjene skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima. Planirana intervencija obuhvata katastarske parcele K.P. br. **387, 388, 389 i 390, K.O. Kličevo**, koje se nalaze u naselju Kličevo u Nikšiću.

2. Osnove za projektovanje

Projektovanje predmetne tehničke dokumentacije zahtijeva detaljno sagledavanje i analizu svih relevantnih elemenata koji mogu imati uticaj na izgradnju i korišćenje poslovno-skladišne hale.

Za izradu Glavnog projekta projektant će se pridržavati sljedećih osnova:

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

Zakonski institucionalni okvir:

Pravni okvir za izradu tehničke dokumentacije čine:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata;
- druga važeća zakonska i podzakonska regulativa;
- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije **UP/IO br. 07-350-1784 od 17.12.2025. godine**, izdati za katastarske parcele **K.P. br. 387, 388, 389 i 390, K.O. Kličevo**.

Opis i obim posla

Od projektanta se očekuje pružanje svih potrebnih usluga u cilju realizacije projekta izgradnje poslovno-skladišne hale namijenjene skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima, uključujući:

- izradu idejnog rješenja uz konsultacije sa investitorom;
- izradu Glavnog projekta koji obuhvata sve potrebne faze projektovanja.

Projektni zadatak:

Projektni zadatak je obavezujući za Projektanta i predstavlja istovremeno i osnovu za izradu Glavnog projekta.

Idejno rješenje treba da obuhvati:

Objekat:

- arhitektonski projekat,

Uređenje terena:

- saobraćajni pristup objektu i saobraćajno uređenje lokacije,
- nivelaciju terena i odvodnju atmosferskih voda
- pejzažnu arhitekturu

Projekat opremanja namještajem:

- organizacionu šemu prostora sa raspordom namještaja

U skladu sa tim, Projektant treba da obezbijedi potrebne licencirane inženjere za projektovanje svih djelova projekta u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Projektant će imenovati vodećeg projektanta koji će komunicirati sa predstavnikom Naručioca ispred projektnog tima.

Prilikom projektovanja imati u vidu savremeni koncept energetski efikasnih objekata, što treba da ispuni sledeće:

- smanjenje troškova grijanja u zimskom periodu
- sprečavanje pregrijavanja u ljetnjem periodu
- prirodnu ventilaciju
- zaštitu od nepovoljnog uticaja vjetra
- poboljšanu zvučnu izolaciju
- maksimalno korišćenje dnevne svjetlosti
- adekvatnu zaštitu od sunca
- komfor krajnjeg korisnika

a. Osnovni zahtjevi Naručioca:

Projektom je predviđena izgradnja poslovno-skladišne hale namijenjene skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima koji omogućavaju nesmetano funkcionisanje objekta. U okviru pripreme lokacije predviđeno je uklanjanje postojećeg objekta površine 7 m², koji se nalazi na ulazu u parcelu i koji je ranije služio kao kontrolni punkt za čuvara.

Kroz uređenje terena predviđeno je optimalno rješenje slobodnog prostora parcele, koje obuhvata pristupne i manipulativne površine za teretna vozila, pješačke komunikacije, platoe oko objekta, uređenje zelenih površina, odgovarajući broj parking mjesta, kao i kolski i pješački priključak na Rudarsku ulicu. Posebna pažnja posvećena je primjeni pasivnih elemenata održive gradnje, kao što su pravilna orijentacija objekta, osunčanje, zasjenčenje i izbor odgovarajućih građevinskih materijala.

Prostor objekta funkcionalno je organizovan u tri osnovne cjeline:

- Zona skladištenja, namijenjena prijemu, odlaganju i manipulaciji materijalom i gotovim proizvodima;
- Zona za sklapanje namještaja, u kojoj se odvija proces montaže i manipulacije elementima, uz predviđenu ugradnju mostnog krana nosivosti do 10 t;
- Administrativna zona, koja obuhvata izložbeni prostor, kancelarije, čajnu kuhinju, sanitarne prostorije i prateće sadržaje za zaposlene i korisnike objekta.

3. Vrijeme za realizaciju

Datum početka posla smatra se danom obostranog potpisivanja ugovora.

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

OBRAZAC 1

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis odgovornog projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole

INVESTITOR[1]: BORIS JEKNIĆ

OBJEKAT[2] POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT

LOKACIJA[3]: K.P. br. 387, 388, 389 i 390, K.O. Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] **PROJEKAT ARHITEKTURE**

AUTOR PROJEKTA[5] NIKOLA BULAJIĆ, dipl. ing. arh.

PROJEKTANT[6] "ARHITEKTONIKA" d.o.o. NIKŠIĆ, Bul. 13 jul br. 96, 81400 NIKŠIĆ

ODGOVORNO LICE[7] RANKO NIKČEVIĆ, dipl. ing. građ.

VODEĆI PROJEKTANT[8] NIKOLA BULAJIĆ, dipl. ing. arh. (Lic. br. UPI 09-332/25-3766/2)

ODGOVORNI PROJEKTANT[9]: NIKOLA BULAJIĆ, dipl. ing. arh. (Lic. br. UPI 09-332/25-3766/2)

SARADNICI NA PROJEKTU[10]: MATIJA KADOVIĆ, MSc arh.
BORIS RADUNOVIĆ, spec. sci. arh.
MIA MATOVIĆ, BSc arh.
ALMIRA LIČINA, MSc arh.

---

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Projekat arhitekture objekta, projekat građevinskih konstrukcija, projekat saobraćajne infrastrukture, projekat hidrotehničke infrastrukture, projekat elektro – energetskih instalacija i dr.
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

Rok za izradu Idejnog rješenja je 90 kalendarskih dana od dana početka posla.

4. Isporuke i izvještavanje

Projektant će pripremiti sledeće isporuke:
- Konceptualnu razradu rješenja
- Idejni projekat - elektronska verzija (PDF);
- Nacrt glavnog projekta - elektronska verzija (PDF);
- Glavni projekat (1 štampani primjerak i 1 CD-a sa sadržajem u nezaštićenom obliku – word, excel i autocad).

5. Završne odredbe

Tokom rada Projektant je dužan sarađivati sa Naručiocem i redovno ga izvještavati o napredovanju radova na projektu i o predviđenim tehničkim rješenjima.
Takođe, projektant je dužan da u toku izrade , projektnu dokumentaciju stavlja na uvid Naručiocu, ukoliko se to od njega zatraži.

Spisak primijenjenih propisa prema kojima je objekat projektovan i prema kojima će se izvoditi radovi

- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“. Br. 19/25 od 05.03.2025);

- Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“. Br. 064/11 od 29.12.2011, sa izmjenama i dopunama);

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl.list Crne Gore“ , br.044/18 od 06.07. 2018, sa izmjenama i dopunama);

- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima("Sl. list CG", br. 24/2010, sa izmjenama i dopunama);

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018);

- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada ("Službeni list Crne Gore", br. 059/13 od 26.12.2013, sa izmjenama i dopunama);

- Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, br. 51/08, sa izmjenama i dopunama);

- Crnogorski standard MEST EN 15221-6.

INVESTITOR:



Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – SPISAK KNJIGA

KNJIGA 1: OPŠTA DOKUMENTACIJA

SVESKA 1.1: OPŠTA DOKUMENTACIJA
SVESKA 1.2: PROJEKTNI ZADATAK

KNJIGA 2: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

SVESKA 2.1: PROJEKAT ARHITEKTURE SA UREĐENJEM TERENA

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA 4
1. Tehnički opis objekta 5

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA 13

1. GEODETSKA PODLOGA, list br. 1 14
2. ŠIRA SITUACIJA/GEOPORTAL, list br. 2 15
3. UŽA SITUACIJA , list br. 3 16
4. OSNOVA PRIZEMLJA, list br. 4 17
5. OSNOVA SPRATA, list br. 5 18
6. OSNOVA KROVA, list br. 6 19
7. PRESJEK „A-A“, list br. 7 20
8. IZGLEDI FASADE, list br. 8-11 21-24
9. 3D PRIKAZI, list br. 12-17 ..... 25 -30

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

TEHNIČKI OPIS

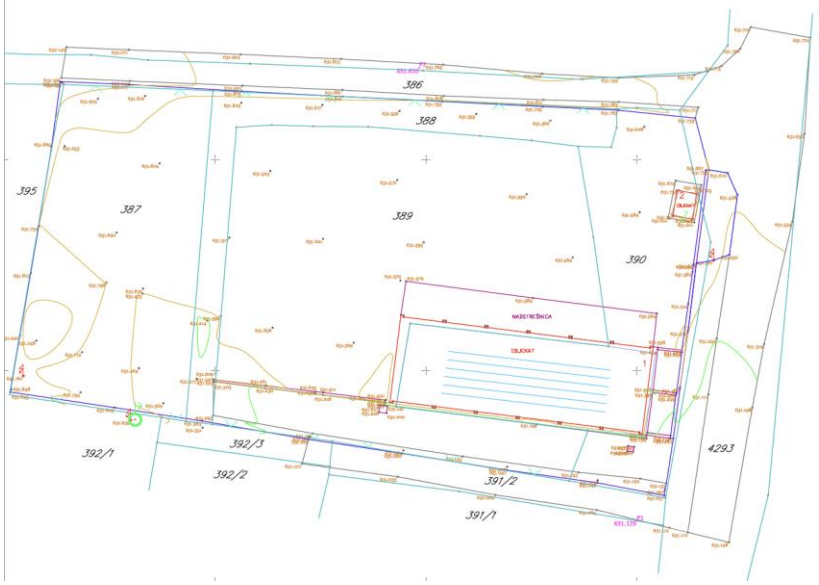
uz idejno rješenje i glavni Katastarske parcele br. 387, 388, 389 I 390, K.O. Kličevo u zahvatu PUP GUR-a Opštine Nikšić - izmjene i dopune

1. UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađen na osnovu:
- Projektnog zadatka koji je izdao Investitor;
- Urbanističko tehničkih uslova UP/lo br. 07-350-1784 izdatih 17.12. 2025. godine u Nikšiću;
- Zakona o izgradnji obekata "*Sl.list CG*" *br. 19/25 od 05.03.2025. god*;
- Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta "*Sl.list CG*" br.053/25 od 29.05. 2025. god.
- Drugih zakonskih regulativa.

2. LOKACIJA

Predmetna lokacija nalazi se u Nikšiću, u naselju Kličevo, u neposrednoj blizini Trebjese. Objekat je planiran na katastarskim parcelama K.P. br. 387, 388, 389 i 390, K.O. Kličevo. Pristup lokaciji ostvaren je sa Rudarske ulice, koja predstavlja glavnu saobraćajnicu na koju se predmetna parcela neposredno nadovezuje i omogućava jednostavnu saobraćajnu dostupnost.



Prilog 1. *Geodetska podloga*

3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Planirani objekat je poslovno-skladišna hala i nalazi se u okviru IV građevinske zone. Na predmetnoj parceli predviđeno je uklanjanje postojećeg objekta površine 7 m², označenog na grafičkom prilogu „Uža situacija“, koji je ranije služio kao kontrolni objekat za čuvara na ulazu u kompleks.
Građevinska linija objekta udaljena je 2,0 m od susjedne parcele, dok je od regulacione linije udaljena 5,0 m, u skladu sa važećim planskim uslovima. Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,30, dok je indeks izgrađenosti 0,80.

Objekat je funkcionalno je podijeljen u tri cjeline: skladišni prostor, prostor za sklapanje namještaja i administrativni dio, čime je omogućena jasna organizacija radnih procesa i efikasno funkcionisanje objekta.
U sklopu projektovanog skladišnog prostora predviđena je ugradnja krana nosivosti do 10 t.

Projektovana spratnost objekta je P+1. Spratna visina prizemlja iznosi 3,50m, dok je na spratu 3,30m. Spratnu visinu skladišnog dijela hale čini zbir spratnih visina prizemlja i I sprata (6,80m) koja je ujedno i minimalna potrebna za normalno funkcionisanje skladišnog dijela uzevši u obzir kombinovanu upotrebu krana (koji smanjuje svijetlu visinu prostorije za 1,21m tj. na 5,59m) i viljuškara koji sa utovarom ima ukupnu visinu od 5,5m.

BILANS POVRŠINA

Organizacija objekta riješena je u skladu sa projektnim zadatkom investitora, pri čemu je funkcionalni raspored prostorija prilagođen zahtjevima skladišnog i administrativnog procesa.

Prizemlje obuhvata natkriveni ulaz, izložbeni prostor sa vertikalnim komunikacijama, skladišni prostor, prostor za sklapanje namještaja, čajnu kuhinju, svlačionicu sa tušem i toaletom. Neto površina prizemlja iznosi 630,12 m², dok bruto površina iznosi 668,84 m².

BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina
1	Natkriveni ulaz	Vanjsko poploč.	Fas. sendvič panel	Fas. sendvič panel	**4,16m²**
2	Izložbeni prostor sa vertikalnim komunikacijama	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**43,53m²**
3	Prostor za sklapanje namještaja	Ferobeton	Fas. sendvič panel	Kr. sendvič panel	**308,19m²**
4	Čajna kuhinja	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**3,91m²**
5	Svlačionica	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**3,78m²**
6	Tuš	Keramika	Keramika	Glet i boja	**1,85m²**
7	Toalet	Keramika	Keramika	Glet i boja	**2,21m²**
8	Prostor za skladištenje	Ferobeton	Fas. sendvič panel	Kr. sendvič panel	**262,49m²**
Ukupna neto površina prizemlja					**630,12m²**
Ukupna bruto površina prizemlja					**668,84m²**

Sprat je namijenjen administrativnim sadržajima i sastoji se od dvije kancelarije, toaleta i natkrivene terase. Neto površina sprata iznosi 54,50 m², dok bruto površina iznosi 73,87 m².

BILANS POVRŠINA SPRATA					
Br.	**Naziv prostorije**	**Finalna obrada podova**	**Finalna obrada zidova**	**Finalna obrada plafona**	**Neto površina**
1	Kancelarija 1	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**32,30m²**
2	Natkrivena terasa	Vanjska keramika	Fas. sendvič panel	Fas. sendvič panel	**4,16m²**
3	Toalet	Keramika	Keramika	Glet i boja	**1,76m²**
4	Kancelarija 2	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**16,28m²**
Ukupna neto površina sprata					**54,50m²**
Ukupna bruto površina sprata					**73,87m²**

Ukupna neto površina objekta iznosi 684,62 m², a ukupna bruto površina 742,71 m².

Ukupna neto površina objekta	**684,62m²**
Ukupna bruto površina objekta	**742,71m²**

4. .OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Planirani objekat objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao čelična konstrukcija. Konstrukcija je projektovana kao statički sistem ravanskog sistema sa krovnim nosačima i stubovima koji se oslanjaju na temelje samce. Fasadne zidove čine sendvič paneli.
Podrobniji opis konstrukcije biće dat u dijelu projekta "Konstrukcija".

Krovna konstrukcija

Krovna konstrukcija projektovana je kao dvovodni krov izveden na rešetkastoj čeličnoj konstrukciji. Kao završni krovni pokrivač predviđeni su krovni sendvič paneli, koji obezbjeđuju odgovarajuću toplotnu izolaciju i zaštitu objekta. Nagib krovnih ravni iznosi **5°**, odnosno **8,35%**, što omogućava efikasno odvođenje atmosferskih voda.

Betonski radovi

Da bi betonski i armirano betonski radovi bili dobro izvedeni treba ispuniti sljedeće uslove:

- svi betonski i armirano betonski radovi moraju se izvesti u svemu prema važećim PTP i tehničkim uslovima za izvođenje radova od betona i armiranog betona.
- svi elementi se moraju izvesti prema nacrtima, detaljima u statičkom proračunu, solidno i stručno.
- sve serklaže, nadvratnike, kao i sve druge betonske elemente, postaviti u nerendisanoj dobro nakvašenoj oplati.
- ugrađivanje betona vršiti mašinskim putem pervibratom.

Spoljni zidovi

Fasadni zidovi su izvedeni od sendvič panela sa dvostruko profilisanim čeličnim limovima sa ispunom od poliizocijanurata (PIR). Debljina fasadnih sendvič panela iznosi **50 mm**. Paneli su obostrano obloženi niskoprofilisanim trapezastim limom mikroprofilacije, pri čemu su predviđeni u dvije boje: **antracit siva (RAL 7016)** i **bež (RAL 1001)**, u skladu sa arhitektonskim rješenjem objekta.
Fasadni spregovi obezbjeđuju prostornu stabilnost objekta i izrađeni su od toplovaljanih profila **L60×60×5 mm**, projektovanih tako da primaju isključivo silu zatezanja. Fasadni spregovi postavljeni su tako da zajedno sa krovnim spregovima formiraju stabilan konstruktivni sistem koji u zajedničkom dejstvu prihvata i na temelje prenosi sva dejstva vjetra i seizmičkih opterećenja koja djeluju na konstrukciju.

Unutrašnji zidovi

Unutrašnji zidovi se izvode od lakih gips-kartonskih pregrada d=10cm. Pregrade raditi dvostruko postavljenim gips kartonskim tablama d=1,25cm KNAUF sistema na BOHOR ili ekvivalent metalnoj potkonstrukciji d=75mm. Gips-kartonske pregrade su u visini spuštenog plafona, s tim da potkonstrukcija ide do krovne konstrukcije.

Izolaterski radovi

Hidroizolacija

Hidroizolacija svih podova u kancelarijskoj zoni premazivanjem bitulitom i lijepljenjem bitumenske ljepenke "Kondor 4" ili slično, sa zavarenim preklopima od 10cm. Potrebno je izvesti i hidroizolaciju podova i dijela zidova u visini od 10cm kod mokrih čvorova - u toaletima premazom na bazi polimer cementa ("Sika lastik 152" ili slično). Sve uglove potrebno je obraditi vodonepropusnim trakama ("Sika stop seal" ili slično). Pored sloja cementnog estriha postaviti sloj izolacije koju, pored zidova, treba.
Osim kancelarijskog dijela potrebno hidroizolaciju je potrebno izvesti i ispod armiranobetonske / ferobetonske ploče u dijelu linija za tehnički pregled vozila. Izolacija se izvodi preko pripremljenog I nivelisanog tampon sloja šljunka građevinskom PE folijom d=150-200μ, sa preklopima od 10cm.

Neophodno je izvesti i hidroizolaciju ukopane ploče kao i zidova kanala za tehnički pregled vozila (vidjeti na grafičkom prilogu "Presjek A-A"). Izolaciju izvesti preko unaprijed izvedenog sloja podložnog betona ispod dna kanala premazom bitulitom i lijepljenjem bitumenske ljepenke "Kondor 4" ili slično. Izolacija se lijepi sa zavarivanjem preklopima od 10cm i izvlači perimetrom radi nastavljanja na hidroizolaciju zidova nakon betoniranja istih. Zidovi se izoluju sa vanjske strane prema istom opisu.
Izraditi parnu branu – PE ili PVC folija preko spuštenog plafona u kancelarijskom dijelu.

Termoizolacija

Termoizolacija predvidjena je kao zaštita kako od gubitka toplote tako i od prekomjernog zagrijavanja, što je uslovljeno i I klimatskom zonom kao važan uslov za obezbjeđenje odgovarajućih uslova za život. Kako bi ovi uslovi bili ispunjeni predviđeno je da svi fasadni zidovi budu od sendvič panela, d=10cm.
Termoizolaciju (XPS stirodur) 30gr d=3cm je potrebno izraditi ispod cementne košuljice u okviru poda kancelarijskog dijela.
Termoizolacija – mineralna meka vuna d=10cm postavlja se preko spuštenog plafona u kancelarijskom dijelu objekta.

Unutrašnja obrada površina

Podovi

Sve podove izvesti potpuno horizontalno, sa izuzetkom podova u toaletima. Svi podovi u kancelarijskom dijelu su završne obrade od keramičkih pločica koje se postavljaju u cementnom malteru d=2cm. Završna obrada poda u dijelu tehničkog servisa je ferobetonski pod. Svi slojevi poda dati su u grafičkim prilozima – presjeci.

Obrada zidova

Ova stavka podrazumjeva izradu lakih gips-kartonskih pregrada d=10cm. Pregrade se rade jednostruko postavljenim gips-kartonskim tablama d=1,25cm KNAUF sistema na BOHOR ili ekvivalent metalnoj potkonsktrukciji d=0,75cm. Ova stavka uključuje gletovanje spojeva preko bandaž trake, finalno gletovanje i bojenje. Visina gips-kartonskih pregrada u kancelarijskom prostoru je 3m (do visine spuštenog plafona).
Ova stavka takođe podrazumjeva umetanje mineralne meke vune d=10cm na poziciji gips-kartonske pregrade koja odvaja kancelarijski dio od dijela za tehnički pregled vozila.
Unutrašanju oblogu fasadnih zidova čine lake gips-kartonske pregrade d=1,25cm KNAUF sistema, montirane na prethodno postavljenu metalnu konstrukciju sistema BOHOR ili ekvialent d=0,3-0,5cm. Kao i kod ostalih unutrašnjih zidova i ova pozicija uključuje gletovanje spojeva preko bandaž trake, finalo gletovanje i bojenje, kao i obradu svih fasadnih I unutrašnjih otvora.
Svi zidovi moraju biti potpuno vertikalni.

Plafoni

Plafon dijela za tehnički pregled vozila se ne obrađuje, njega čini čelična krovna konstrukcija i sendvič paneli d=10mm.
Plafon u kancelarijskom dijelu je monolitan, od gips-kartonskih tabli d=1,25cm postavljenih na metalnoj potkonstrukciji koja ide do čelične konstrukcije krova objekta. Na gips-kartonskim tablama ovog dijela objekta postavljaju se table mineralne meke vune d=10cm. Ova stavka podrazumjeva gletovanje spojeva preko bandaž trake, finalno gletovanje i bojenje plafona.

Prozori i vrata

Prozori i vrata su aluminijumska od profila "Alumil M11500 Alutherm Plus" ili tehnički ekvivalent, sa prekinutim termomostom preko umetka od poliamida, u antracit sivoj boji (RAL7016 ili ekvivalent). Zastakljivanje se vrši "termopan" staklom d=4+16+4mm. Dihtovanje između slijepog štoka i zidova izvršiti dvokomponentnim kitom, "Bitax" trakom i "Pur-pen" masom ili po rješenju proizvođača stolarije. Moraju biti zadovoljene sve karakteristike stolarije naveden u grafičkim prilozima ("šema fasadne alu. stolarije"). Ova pozicija podrazumjeva i garažna rolo vrata od aluminijumskih sendvič panela, takođe u antracit sivoj boji (RAL7016 ili ekvivalent).

Unutrašnja vrata i zastakljene stijene

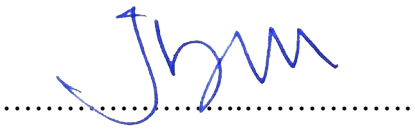
Unutrašnja aluminijumska stolarija izrađuje se od aluminijumskih profila odgovarajućih karakteristika, u zavisnosti od položaja u objektu i zahtjeva za termičkom izolacijom. Za pozicije koje ne zahtijevaju termičku zaštitu predviđeni su aluminijumski profili bez prekinutog termomosta (hladni profili), tipa **Alumil M9400** ili tehnički ekvivalent. Za pozicije kojima se razdvajaju grijani i negrijani prostori predviđeni su aluminijumski profili sa prekinutim termomostom, tipa **Alumil M1500 Alutherm Plus** ili tehnički ekvivalent.
Finalna obrada aluminijumskih profila je u boji natur aluminijuma (**RAL 9006** ili ekvivalent). Zastakljivanje se izvodi dvoslojnim staklenim paketom **4+16+4 mm**, pri čemu se na pozicijama bez zahtjeva za termoizolacijom primjenjuje standardni dvoslojni paket bez ispune argonom, dok se na pozicijama koje razdvajaju grijane i negrijane prostore ugrađuje termoizolacioni paket stakla istih dimenzija.
Protivpožarni elementi izrađuju se od čeličnih profila i limova sa protivpožarnom ispunom, klase otpornosti na požar od najmanje **EI 60**, sa protivdimnim zaptivkama i sistemom za automatsko zatvaranje, u skladu sa važećim propisima i zahtjevima proizvođača. Finalna obrada ovih elemenata je u boji natur aluminijuma (**RAL 9006** ili ekvivalent).
Sva stolarija oprema se kvalitetnim okovima od niklovanih i aluminijumskih legura, tipa **Winkhaus Activ Pilot** ili tehnički ekvivalent. Montaža unutrašnje stolarije izvodi se suvim postupkom.

Limarija

Sve limarske (pokrivačke I fasaderske) radove izvesti prema opisima datim u stavkama krovne konstrukcije i spoljnih zidova iz ovog teničkog opisa. Boje fasadnih sendvič panela izvesti prema grafičkim prilozima izgleda i 3D prikaza objekta i to: majska zelena (RAL6017), čistobijela (RAL9010) I antracit siva (RAL7016), u semu prema standardima investitora.

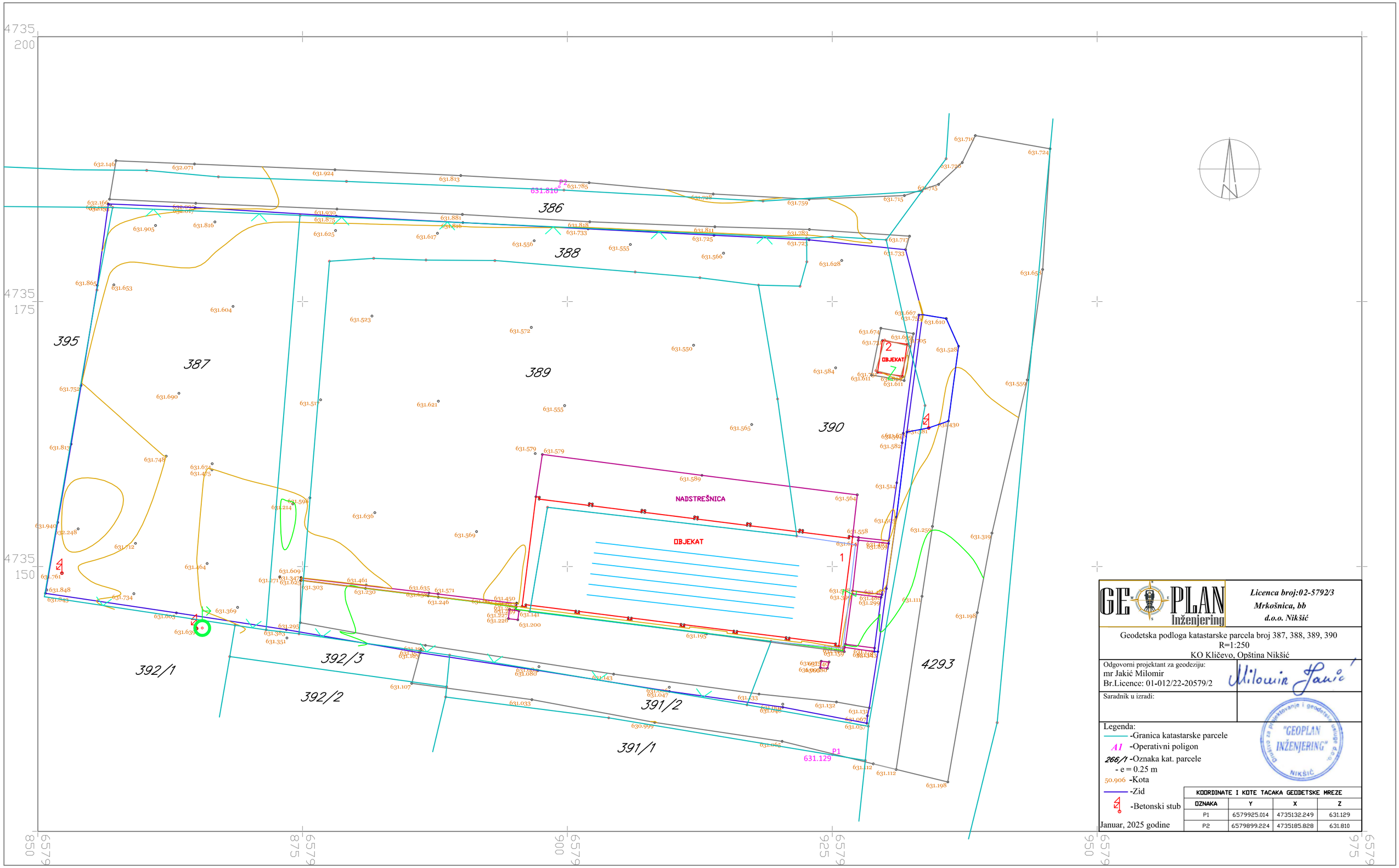
GLAVNI INŽENJER

Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.



Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



GEOPLAN Inženjering

Licenca broj:02-5792/3
Mrkošnica, bb
d.o.o. Nikšić

Geodetska podloga katastarske parcela broj 387, 388, 389, 390
R=1:250
KO Kličevo, Opština Nikšić

Odgovorni projektant za geodeziju:
mr Jakić Milomir
Br.Licence: 01-012/22-20579/2

Saradnik u izradi:

Legenda:
-Granica katastarske parcele
A1 -Operativni poligon
266/1 -Oznaka kat. parcele
- e = 0.25 m
50.906 -Kota
-Zid
-Betonski stub

Januar, 2025 godine

"GEOPLAN INŽENJERING" d.o.o. NIKŠIĆ

KOORDINATE I KOTE TACAKA GEODETSKE MREZE			
OZNAKA	Y	X	Z
P1	6579925.014	4735132.249	631.129
P2	6579899.224	4735185.828	631.810



PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić

Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:500

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

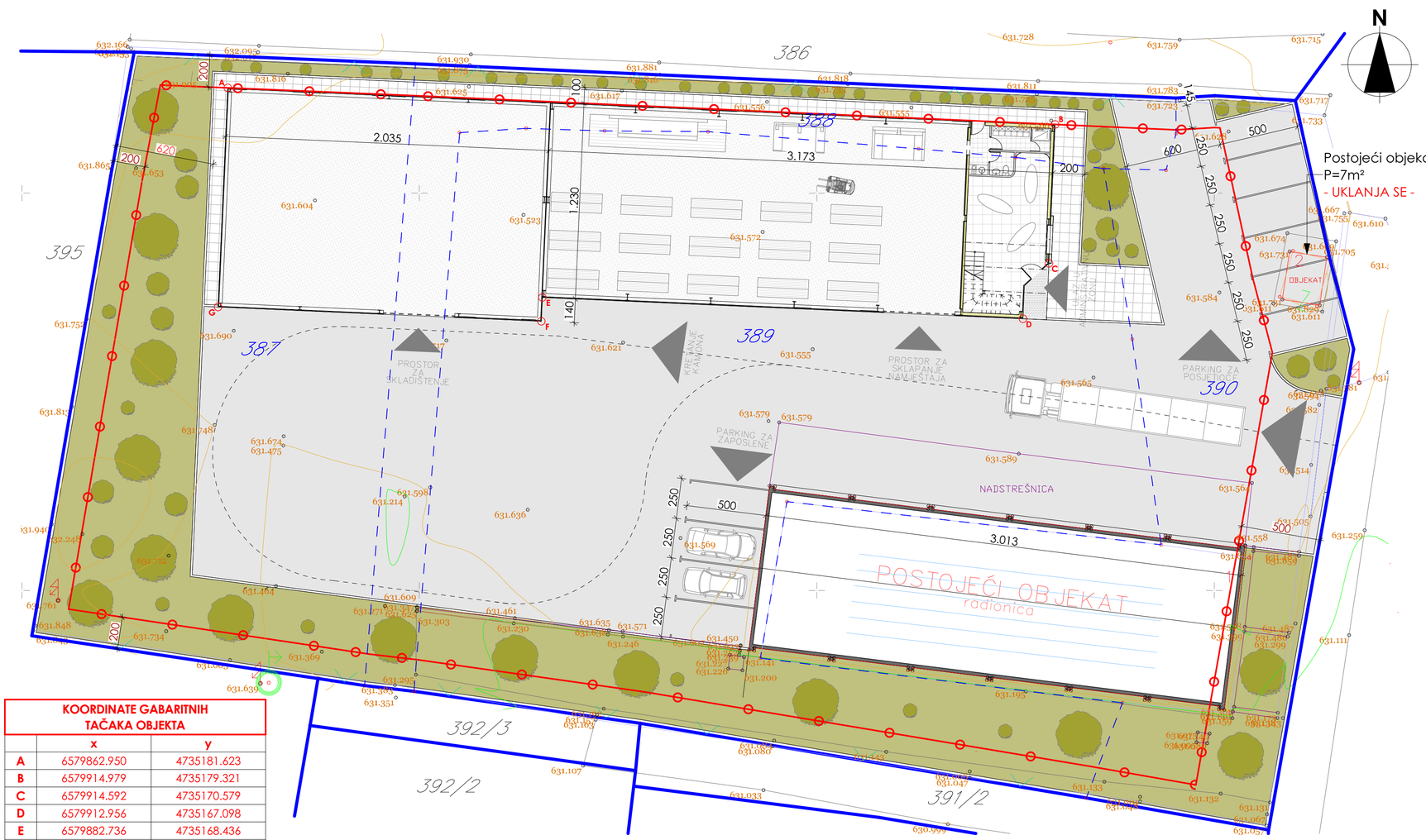
Prilog: **ŠIRA SITUACIJA (GEOPORTAL)**

Br. priloga: 2

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
15
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



KOORDINATE GABARITNIH TAČAKA OBJEKTA		
	x	y
A	6579862.950	4735181.623
B	6579914.979	4735179.321
C	6579914.592	4735170.579
D	6579912.956	4735167.098
E	6579882.736	4735168.436
F	6579882.670	4735166.937
G	6579862.340	4735167.837

Granice parcele i regulaciona linija

Građevinske linije

Srednje visoko rastinje
- Čempres Lejlandi ili slično -

Grmlje
- Hortenzija, Lovorvišnja i sl. -

NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta; ***Kota ±0.00 = 631,80mnm;***
Svi parametri navedeni u tabeli "PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA" odnose se na stanje nakon uklanjanja označenog objekta površine 7m².

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

Površina lokacije (KP br. 387, 388, 389 i 390) = **3266m²**

	DEFINISANI UT USLOVIMA	*PROJEKTOVANO*
Dozvoljena spratnost	P+2	P+1
Indeks zauzetosti (i.z.)	i.z. = 0,30 / 979,80m²	i.z. post. = 0,09 / 309,00m² i.z. proj. = 0,30 / 977,84m²
Indeks izgrađenosti (i.i.)	i.i. = 0,80 / 2612,80m²	i.i. post. = 0,09 / 309,00m² i.i. proj. = 0,32 / 1051,71m²
Najveća visina etaže	4,50m	3,40m
Kota poda prizemlja	Max 0,20m od konačno uređenog terena	0,19m
G.L. od R.L.	min. 5m	5m
G.L. od susjednih parcela	min. 2m	2m
Saobraćajne površine - ulice i parkinzi	/	1281,13m²
Poploč. / platoi i trotoari	/	99,58m²

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:200

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

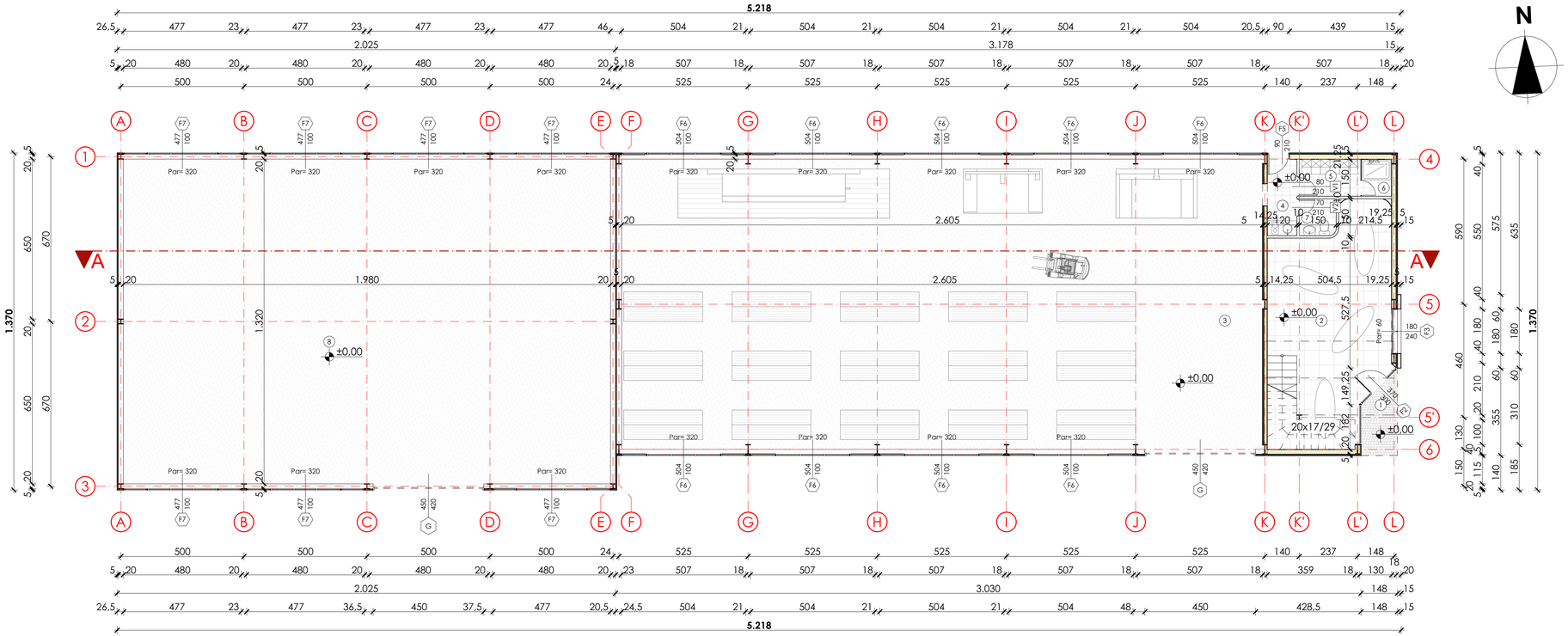
Prilog:
UŽA SITUACIJA

Br. priloga: 3

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:

*Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta; **Kota ±0.00 = 631.80mnm;***
Markeri unutrašnje stolarije i fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

L E G E N D A M A T E R I J A L A

ferobeton	podna keramika	sendvič paneli
TI - mineralna vuna	vanjsko popločanje	gips-kartonski zid

B I L A N S P O V R Š I N A P R I Z E M L J A

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina
1	Natkriveni ulaz	Vanjsko poploč.	Fas. sendvič panel	Fas. sendvič panel	**4,16m²**
2	Izložbeni prostor sa vertikalnim komunikacijama	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**43,53m²**
3	Prostor za sklapanje namještaja	Ferobeton	Fas. sendvič panel	Kr. sendvič panel	**308,19m²**
4	Čajna kuhinja	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**3,91m²**
5	Svlačionica	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	**3,78m²**
6	Tuš	Keramika	Keramika	Glet i boja	**1,85m²**
7	Toalet	Keramika	Keramika	Glet i boja	**2,21m²**
8	Prostor za skladištenje	Ferobeton	Fas. sendvič panel	Kr. sendvič panel	**262,49m²**

Ukupna neto površina prizemlja	**630,12m²**
Ukupna bruto površina prizemlja	**668,84m²**
Ukupna neto površina objekta	**684,62m²**
Ukupna bruto površina objekta	**742,71m²**

PROJEKTANT:
arhi tekto nika
Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:
Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:100

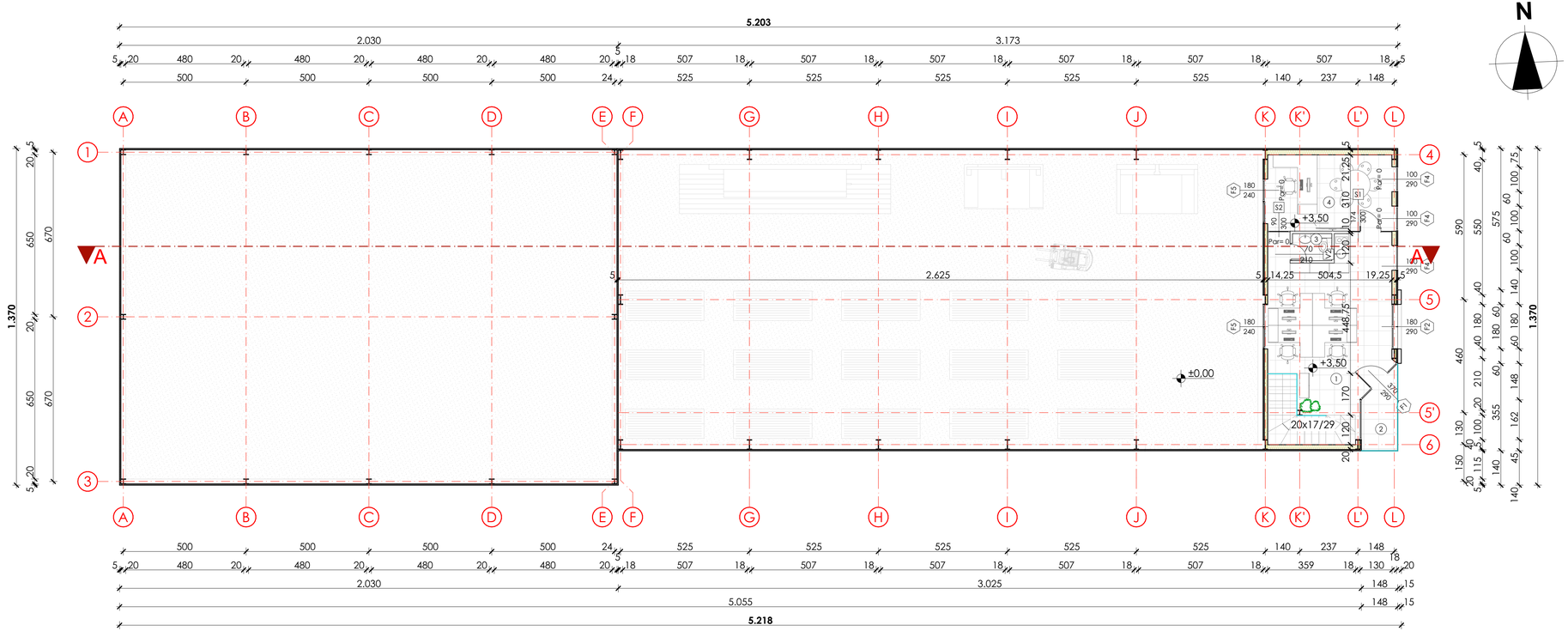
Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
OSNOVA PRIZEMLJA

Br. priloga: 4
Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust2026. god.

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta: ***Kota ±0.00 = 631.80mnm;***
Markeri unutrašnje stolarije i fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

L E G E N D A M A T E R I J A L A

ferobeton	podna keramika	sendvič paneli
TI - mineralna vuna	vanjsko popločanje	gips-kartonski zid

B I L A N S P O V R Š I N A S P R A T A

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina
1	Kancelarija 1	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	32,30m²
2	Natkrivena terasa	Vanjska keramika	Fas. sendvič panel	Fas. sendvič panel	4,16m²
3	Toalet	Keramika	Keramika	Glet i boja	1,76m²
4	Kancelarija 2	Keramika	Glet i boja	Glet i boja	16,28m²
Ukupna neto površina sprata					**54,50m²**
Ukupna bruto površina sprata					**73,87m²**
Ukupna neto površina objekta					**684,62m²**
Ukupna bruto površina objekta					**742,71m²**

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

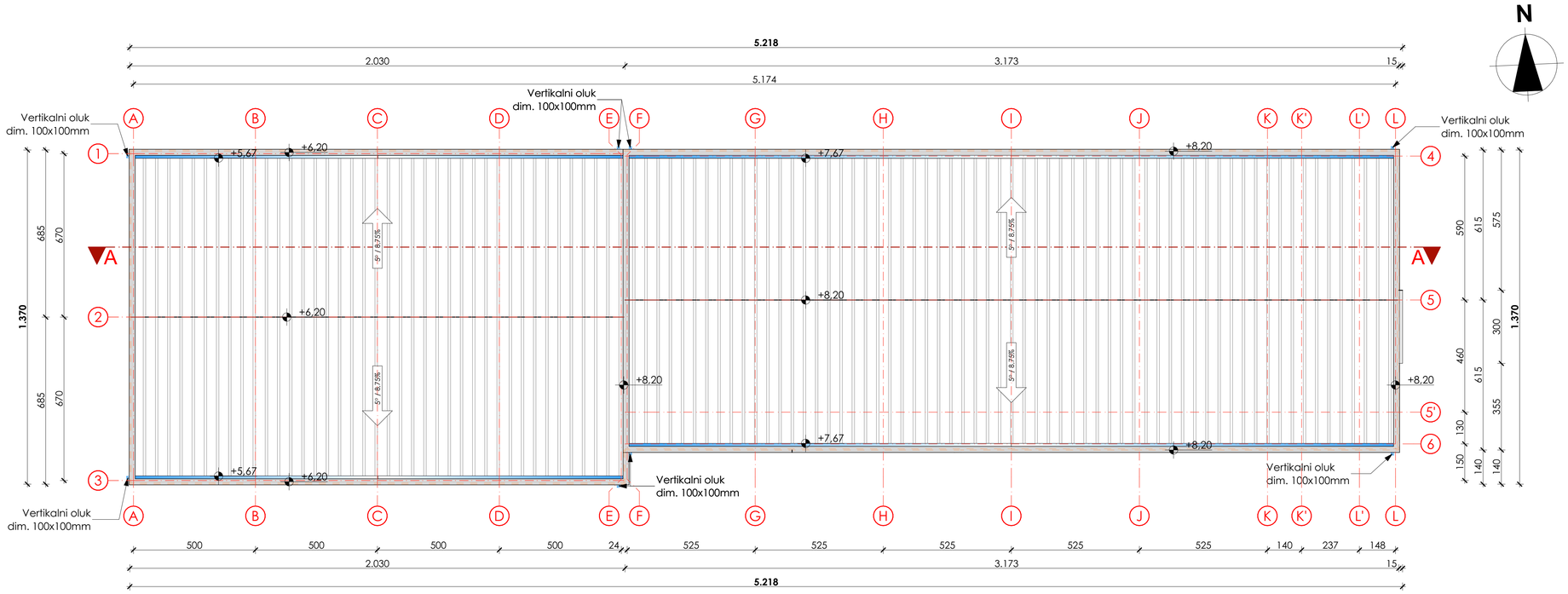
RAZMJERA:
R=1:100

Prilog:
OSNOVA SPRATA

Br. priloga: 5
Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta: ***Kota ±0,00 = 631,80mnm:***

Markeri unutrašnje stolarije i fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

L E G E N D A M A T E R I J A L A

krovni sendvič panel d=5 cm

horizontalni oluk dim. 10x10 cm

vertikalni oluk dim. 10x10 cm

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:

Poslovno skladišni objekat

Lokacija:

KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:

Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:

Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:

Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

R=1:100

Saradnici:

Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:

OSNOVA KROVA

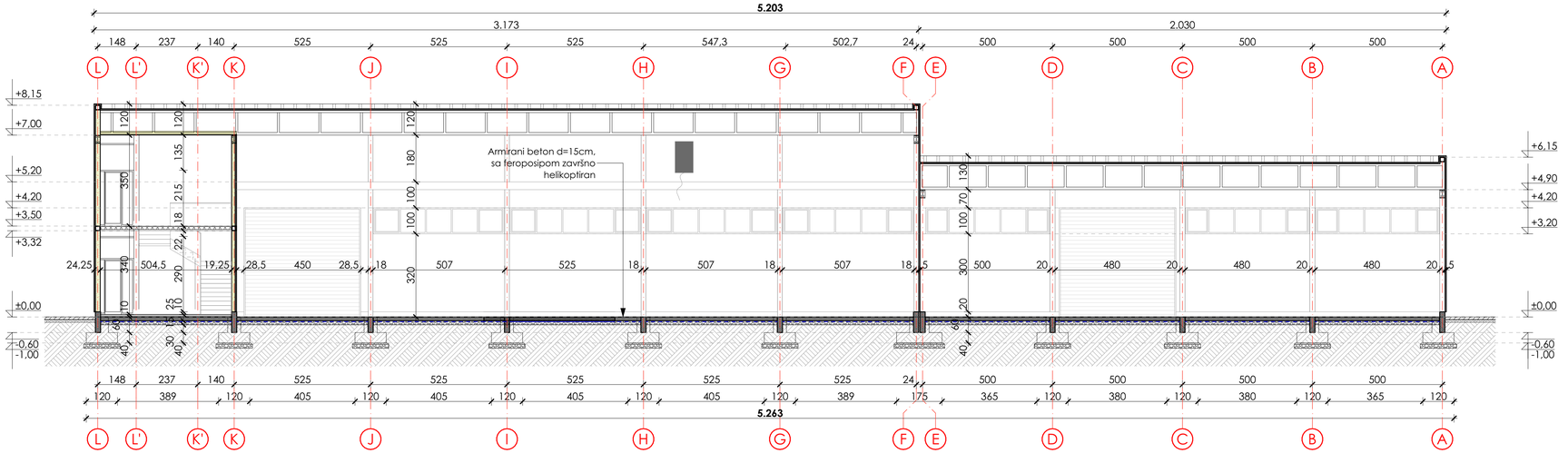
Br. priloga: 6

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.

Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta: ***Kota ±0.00 = 631.80mnm;***
Markeri unutrašnje stolarije i fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:100

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

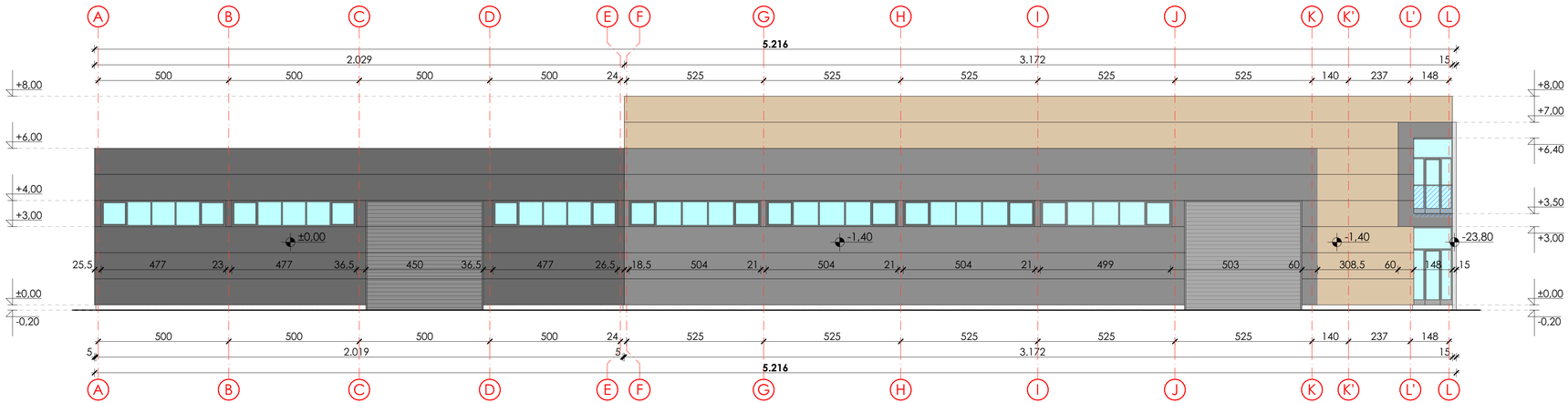
Prilog:
PRESJEK "A-A"

Br. priloga: 7

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u bež boji (RAL 1001)

Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u antracit sivoj boji (RAL 7016);
Fasadna aluminijumska stolarija u istoj boji.

Fasadna obloga - ventilisana fasada sa teksturom kamena

Zastakljene pozicije fasadne aluminijumske stolarije

NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta: ***Kota ±0,00 = 631,80mnm;***
Markeri fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:100

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

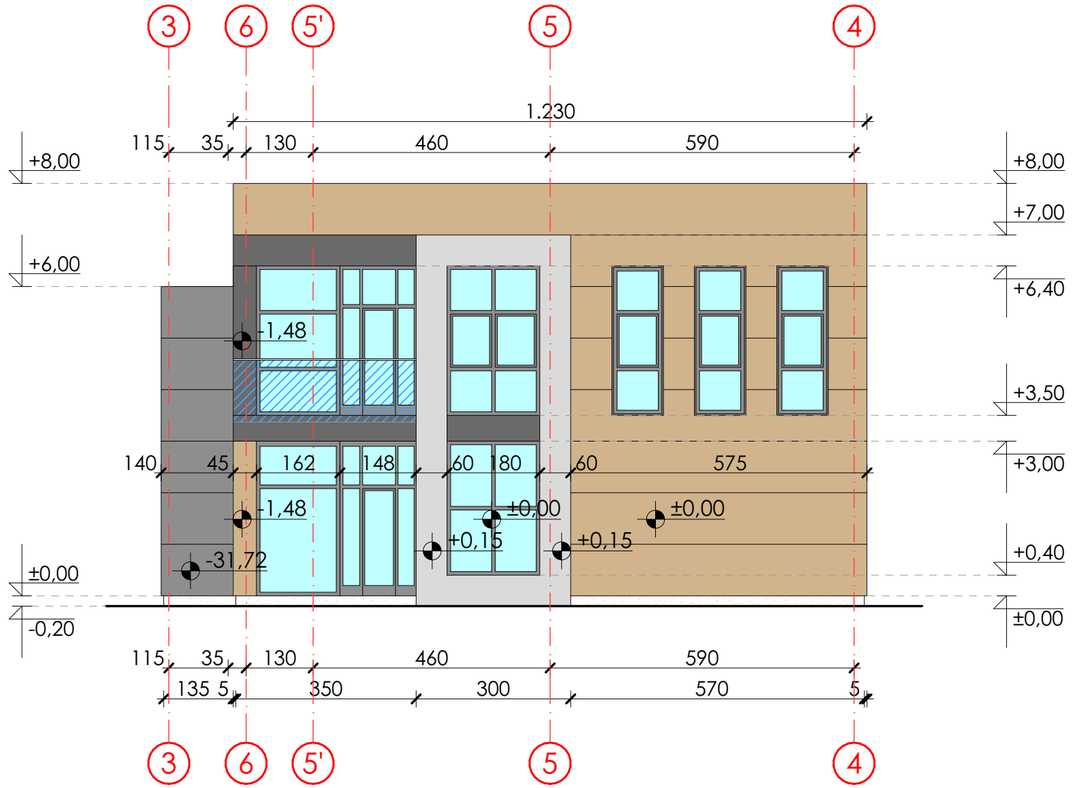
Prilog:
IZGLED JUŽNE FASADE

Br. priloga: 8

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u bež boji (RAL 1001)

Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u antracit sivoj boji (RAL 7016);
Fasadna aluminijumska stolarija u istoj boji.

Fasadna obloga - ventilisana fasada sa teksturom kamena

Zastakljene pozicije fasadne aluminijumske stolarije

NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta; ***Kota ±0,00 = 631,80mnm;***
Markeri fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:100

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

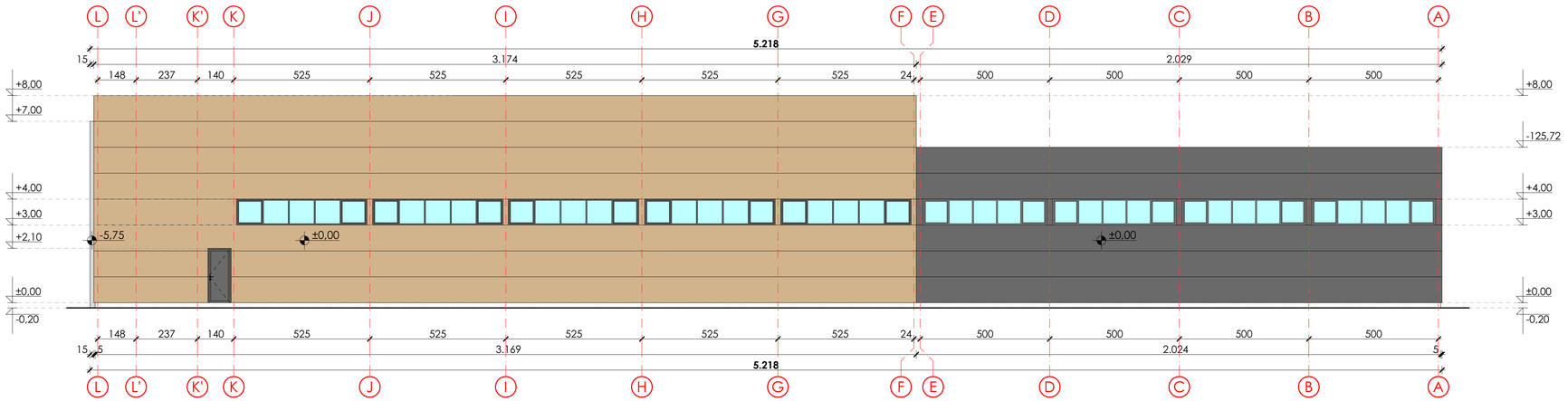
Prilog:
IZGLED ISTOČNE FASADE

Br. priloga: 9

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u bež boji (RAL 1001)

Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u antracit sivoj boji (RAL 7016);
Fasadna aluminijumska stolarija u istoj boji.

Fasadna obloga - ventilisana fasada sa teksturom kamena

Zastakljene pozicije fasadne aluminijumske stolarije

NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta: ***Kota ±0,00 = 631,80mnm;***
Markeri fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:100

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

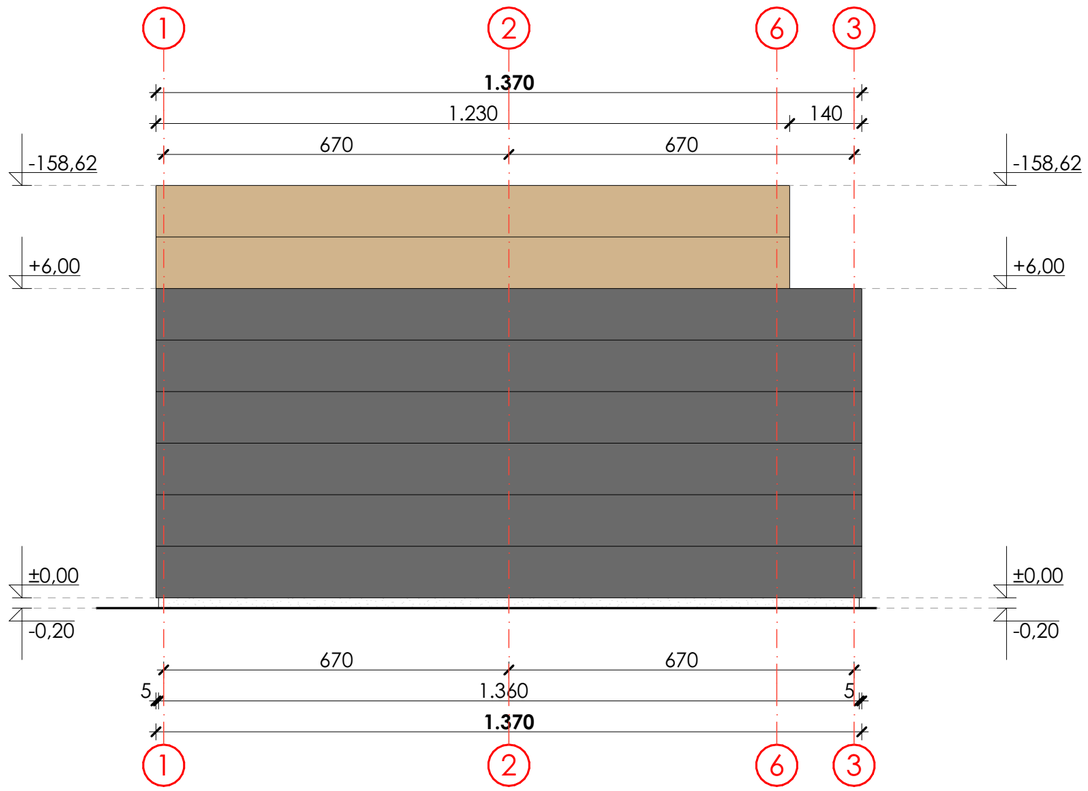
Prilog:
IZGLED SJEVERNE FASADE

Br. priloga: 10

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.



Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u bež boji (RAL 1001)

Fasadna obloga - mikrolinirani sendvič panel d=50mm u antracit sivoj boji (RAL 7016);
Fasadna aluminijumska stolarija u istoj boji.

Fasadna obloga - ventilisana fasada sa teksturom kamena

Zastakljene pozicije fasadne aluminijumske stolarije

NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta; ***Kota ±0,00 = 631,80mnm:***
Markeri fasadne bravarije odnose se na građevinske mjere (od ploče prizemlja, odnosno kote ±0,00).

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:
R=1:100

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
IZGLED ZAPADNE FASADE

Br. priloga: 11

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.





PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić

Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
3D PRIKAZI

Br. priloga: 12

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
25
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.





PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić

Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
3D PRIKAZI

Br. priloga: 13

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
26
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.





PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić

Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
3D PRIKAZI

Br. priloga: 14

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
27 *Avgust 2026. god.*

Datum revizije i M.P.





PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
3D PRIKAZI

Br. priloga: 15

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
28 *Avgust 2026. god.*

Datum revizije i M.P.





PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić

Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
3D PRIKAZI

Br. priloga: 16

Br. strane: -

Datum revizije i M.P.

Datum izrade i M.P.
29
Avgust 2026. god.





PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić

Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:

Boris Jeknić

Objekat:
Poslovno skladišni objekat

Lokacija:
KP br. 387, 388, 389 i 390, KO Kličevo,
u zahvatu izmjena i dopuna
PUP-GUR-a Opštine Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

RAZMJERA:

Saradnici:
Matija Kadović, MSc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Mia Matović, BSc arh.

Prilog:
3D PRIKAZI

Br. priloga: 17

Br. strane: -

Datum izrade i M.P.
30
Avgust 2026. god.

Datum revizije i M.P.