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
Digitally signed by NIKOLA BULAJIĆ POTPIS Date: 2026.11.11 13:33:56 +01'00'		

INVESTITOR[1]: ,,KNJAZ" DOO iz Nikšića

OBJEKAT[2] STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA[3]: UP1 koju čine K.P. : 1890/6, 1890/7,1890/9,1890/10,1891/2,1891/3,1891/4, 1891/5 i 1893/8 K.O. Nikšić, u obuhvatu DUP-a Bistrica izmjene I dopune

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] **IDEJNO RJEŠENJE - FAZNA GRADNJA**

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]: BORIS RADUNOVIĆ, spec. sci. arh.
MIA MATOVIĆ, BSc arh.
MATIJA KADOVIĆ, MSc 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

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 uslovi i drugi tehnički uslovi 18
- Saglasnost hipotekarnog povjerioca 36
- Projektni zadatak 39-44

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

Tehnički opis objekta

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA POSDLOGA, list br. 1
2. ŠIRA SITUACIJA ANALIZA LOKACIJE, list br. 2
3. ŠIRA SITUACIJA ANALIZA LOKACIJE - PARKING, list br. 3
4. UŽA SITUACIJA, list br. 4
5. OSNOVA PODRUMA / GARAŽA, list br. 5
6. OSNOVA PRIZEMLJA, list br. 6
7. OSNOVA I SPRATA, list br. 7
8. OSNOVA II SPRATA, list br. 8
9. OSNOVA III SPRATA, list br. 9
10. OSNOVA IV SPRATA, list br. 10
11. OSNOVA V SPRATA, list br. 11
12. OSNOVA KROVNE RAVNI , list br. 12
13. PRESJEK A-A, list br. 13
14. PRESJEK B-B, list br. 14
15. JUGOZAPADNA FASADA, list br. 15
16. JUGOISTOČNA FASADA, list br. 16
17. SJEVEROZAPADNA FASADA, list br. 17
18. SJEVEROISTOČNA FASADA, list br. 18
19. 3D PRIKAZ I FOTOMONTAŽA, list br. 19-29

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

52/26
26.05.26

UGOVOR
O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Zaključen dana 26. 05. 2026. godine između:

Naručioca: ''KNJAZ" d.o.o. Podgorica, koga zastupa Izvršni direktor Luka Mićković (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 sposlovno – stambenog objekta, K.P. 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 I 1893/8 K.O. Nikšić, u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić, izmjene i dopune. 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

.....

Društvo za projektovanje, konsalting i usluge D.O.O. "ARHITEKTONIKA" NIKŠIĆ

ZA NARUČIOCA:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica
Izvršni direktor:*Luka Mičkovič*

.....

6

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-00312888	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-042635/26

POLISA - RAČUN POL-00358745

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	17.09.2026 (24:00) - 17.09.2027 (24:00)	Period obračuna	17.09.2026 - 17.09.2027

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 prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-5854/2, i licencu revidenta i stručnog nadzora izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine: UPI 09-332/25-5849/2, 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 za vrijeme trajanja osiguranja limitirana je iznosom sume osiguranja

Društvo za 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 prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-5854/2, 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.

POLISA: POL-00358745

Akcionarsko društvo za 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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

MIRA

Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 11.09.2026

POLISA: POL-00358745

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

OBRAZAC

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	*Crna Gora* ***OPŠTINA NIKŠIĆ*** ***Sekretarijat za urbanizam i Stambene poslove*** UP/Io br. 07- 350 – 788 Nikšić, 02.06.2026.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, 82/20, 86/22 i 004/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" br. 19/25), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24), Odluke o usvajanju DUP-a „Bistrica- izmjene i dopune" („Sl.list Crne Gore br. 1/14- opštinski propisi), i podnijetog zahtjeva ***„Knjaz« DOO iz Nikšića***, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za izvođenje radova ***na izgradnji novog objekta na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat. parcele broj 1890/6, 1890/7, 1890/9,1890/10, 1891/2, 1891/3,1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić,*** u obuhvatu DUP-a „ Bistrica- izmjene i dopune".	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	***„Knjaz« DOO iz Nikšića***
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Prema listu nepokretnosti broj 3084 KO Nikšić predmetne parcele 1890/6 koju čine poslovno-stambena zgrada površine u osnovi 910m2 i spratnosti P+4 i dvorište površine 2166m2, parcela 1890/9 koju čini dvorište 982m2 i zemljište pod zgradom objekat broj 4 površine u osnovi 12m2, parcelu 1890/10 ulica površine 561m2, parcelu 1891/2 ulica površine 598m2, parcela 1891/3 – ulica površine 166m2, parcelu 1891/4 dvorište površine 100m2, parcela 1891/5 – dvorište površine 373m2 i parcela 1893/8 građevinska parcela površine 10m2 upisani su kao svojina „KNJAZ« D.O.O.u obimu prava 1/1 a prema listu nepokretnosti broj 4056 KO Nikšić na parceli broj 1890/7 nalazi se stambena zgrada površine u osnovi 380m2 i spratnosti P+7+Pk kao svojin zemljišta Zajednička svojina stanara zgrade. Popredmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP „Bistrica- izmjene i dopune«. ***NAPOMENA: Za nastavak postupka neophodno je pribaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.***	

	NAPOMENA: Za istu urbanističku parcel UP1 izdati su Urbanističko tehnički uslovi broj UP/Io 07-350-817/21 od 11.04.2022. godine, za rekonstrukciju(nadgradnju) objekta broj 2 na kat. parceli broj 1890/ , Urbanističko tehnički uslovi broj UP/Io 07-350-818/21 od 08.08.2022. godine, kao i Urbanističko tehnički uslovi broj UP/Io 07-350-1143 od 18.11.2025. godine.
7	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP –a „Bistrica" u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine SV- površine za stanovanje većih gustina.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Površina urbanističke parcele iznosi 6249m2. Lokacija može biti posebna parcela ili dio parcele. 3.1. PRAVILA I USLOVI ZA STAMBENU IZGRADNJU **3.1.1. Stanovanje većih gustina** Pojedini djelovi blokova kolektivnog stanovanja izgrađeni su objektima individualnog stanovanja i ne posjeduju odlike prepoznatljive ambijentalne cjeline, pa je potrebna njihova zamjena objektima kolektivnog stanovanja i formiranje blokova jedinstvenih karakteristika. Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći: • Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do 8; Ukoliko se grade unutar postojećeg bloka kolektivnog stanovanja, spratnost, formu i arhitekturu novih objekata treba uskladiti sa odlikama postojećih; •Daje se mogućnost da se na posebnim lokacijama objekata omogući veća spratnost; •□Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.45; •□Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,5; •□Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele odnosno bloka-preporuka plana je da se grade podzemne garaže kako bi se slobodne površine bloka koristile kao zelene i rekreativne površine. Prema smjernicama DUP-a „Bistrica- izmjene i dopune": **5.10. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja** Objekti višeporodičnog stanovanja u okviru postojećih lokacija zadržavaju se u postojećem gabaritu. Na svim objektima ove namjene moguće su intervencije u smislu održavanja. Novi objekti višeporodičnog stanovanja mogu se graditi na površinama za stanovanje srednjih i većih gustina. Postojeći objekti na ovim površinama – parcelama se mogu zamijeniti novim ili rekonstruisati u skladu sa parametrima definisanim planskim dokumentom. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost) su definisani za nove objekte kao maksimalni, ne mogu se premašiti, ali se mogu graditi objekti sa parametrima manjim od definisanih. Urbanistički parametri za postojeće objekate koji se zamjenjuju novim, ili se rekonstruišu, primjenjuju se kao i kod novih objekata. Spratnost objekata na svakoj parceli je definisana u odgovarajućim grafičkim dijelovima planskog dokumenta planiranim nadzemnim etažama. Ukoliko se u objektu planira potkrovlje, u skladu sa planski definisanim uslovima i namjenom

usaglašenom sa namjenom objekta, potkrovlje mijenja jednu nadzemnu etažu.
Podzemne etaže se mogu a ne moraju graditi. Ukoliko se u objektu gradi suteren prema planski definisanim uslovima i namjenom, suteren mijenja jednu nadzemnu etažu.
Na parcelama planiranim za objekte višeporodičnog stanovanja mogu se predvidjeti dijelovi objekata za obavljanje delatnosti, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe potrebama stanovnika područja, i to: trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata, objekti za školstvo, zdravstvenu zaštitu, sport i rekreaciju.

Saobraćaj u mirovanju
Parkiranje u granicama Plana rješavati u funkciji namjena planiranih površina, u okviru urbanističkih parcela (površinska parkirališta ili parkirališta u objektima u podzemnim ili nadzemnim etažama, što je obavezujuće za Investitore), prema normativima iz Pravilnika, koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić.
Potrebno je obezbjediti sljedeći broj parking mjesta:

Minimalni broj parking mjesta	individualno stanovanje	Obezbijediti na parceli
	kolektivno stanovanje	1 pm/stanu
	poslovanje	1pm/80m²

7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Za regulacione linije određena je granica između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta. Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje. ***PRISTUPNI PUT*** Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5m.
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 procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG", br. 54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelenilo stambenih objekata i blokova Pitanje korišćenja otvorenih prostora direktno orjentisanih potrebama stanovnika kolektivnog tipa stanovanja, ostvaruje se posredstvom odgovarajućih sadržaja koji predstavljaju dio planiranja ovih zelenih površina. Osnovni smisao ovih površina vezan je za boravak stanovnika u slobodnom prostoru i smanjivanje ili zaštitu nepovoljnih uticaja svojstvenih gradskim uslovima života. Ove zelene površine obično predstavljaju najslabiju tačku u slici nekog grada. Da bi se osiguralo potpunije direktno korišćenje moraju biti ispunjeni određeni uslovi: - U okviru otvorenih prostora, ako površina dozvoljava, planirati zelenu površinu u vidu manjeg parka sa svim sadržajima za prijatniji boravak koje takva površina podrazumijeva (kao što su dječija igrališta, prostori za miran odmor) i odgovarajućim kompozicionim rješenjem - Isplanirati različite tipove aktivne rekreacije u odnosu na potrebe stanovnika i ukupne površine otvorenog prostora; - Pri izboru sadnog materijala voditi računa o sanitarnohigijenskim, arhitektonsko-urbanističkim i estetskim funkcijama zelenila;
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**
	Obezbijediti nesmetan pristup i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom („Sl. list CG« broj 48/13).
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/

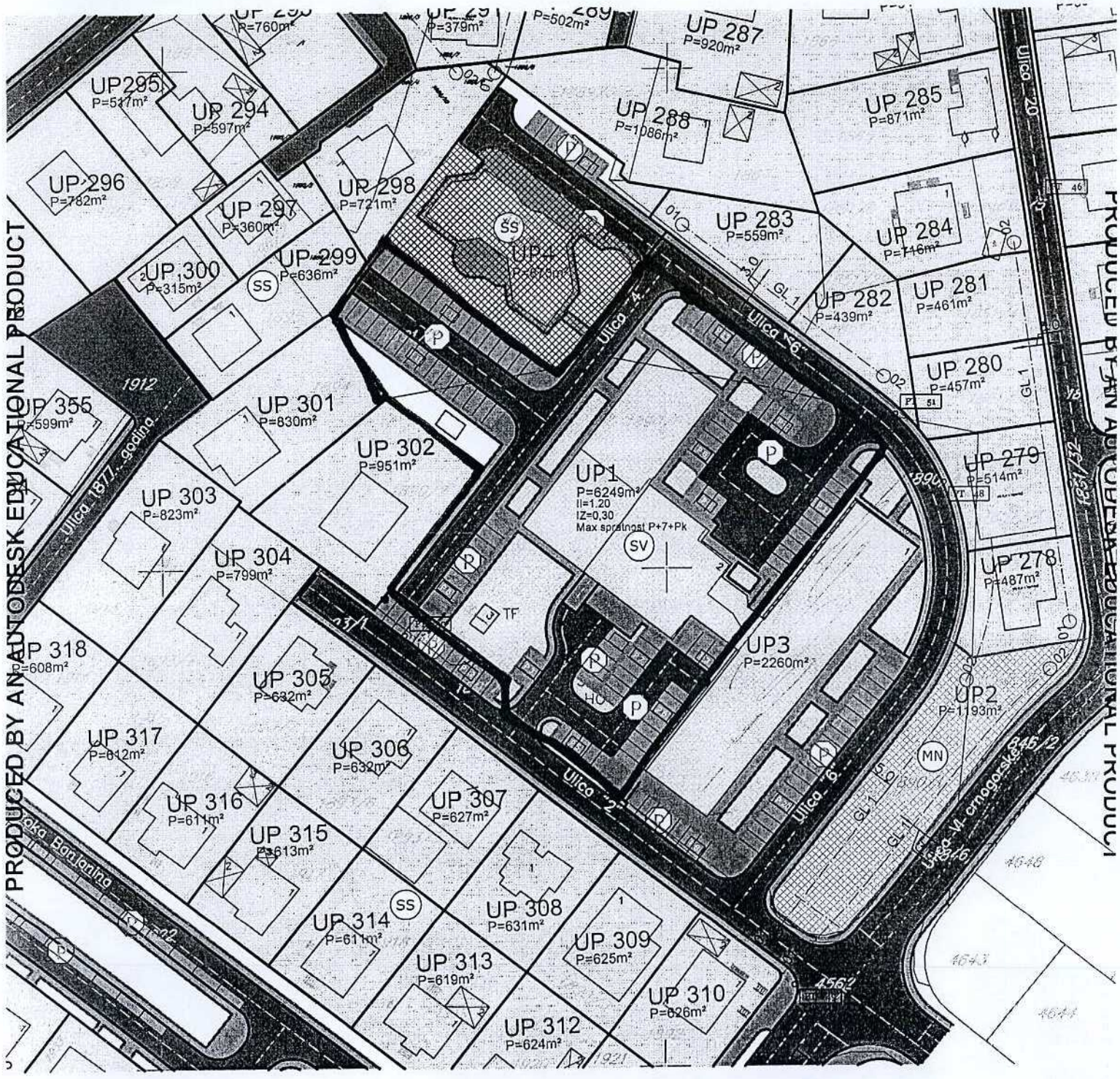
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati preporuke EPCG.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prema uslovima za izradu projektne dokumentacije izdatim od strane JP „Vodovod i kanalizacija" Nikšić
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema Saobraćajno – tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj .
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG« broj 40/13) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i građenje drugih objekata („Sl. list CG« broj 33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje , izgradnju i korišćenje komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl. list CG« broj 41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, održavanje i korišćenje komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG« broj 59/15) Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. („Sl. list CG« broj 52/15).
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA**

	I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**	
	/	
20	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	UP1
	Površina urbanističke parcele	6249m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti
	Maksimalna spratnost objekata	P+7+Pk
	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, 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.
	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 itd. Na planu racionalizacije potrošnje energije ovim lokalnim planskim dokumentom predlaže se štednja, u okviru koje je osnovna mjera, koju ovaj dokument predlaže, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orjentacija.
21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijatu za zaštitu životne sredine, CEDIS- Region 1, T- com, u spise predmeta i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Nikčević Nevena, dipl.ing.građ.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Željko Knežević, dipl.ing.građ.
24	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA



Površine za industriju i proizvodnju

Površine za stanovanje veće gustine

Površine za stanovanje srednje gustine

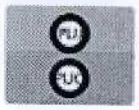
Površine za mješovite namjene

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu

Površine za sport i rekreaciju



Objekti elektroenergetske infrastrukture



Površine javne namjene

Površine ograničene namjene



Zelenilo uz saobraćajnice

Linearno zelenilo



Građevinska linija na zemlji

ONAL PRODUCT

Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

NARUČILAC PLANA	SO NIKŠIĆ
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BISTRICA izmjene i dopune
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA	PREDLOG

ODGOVORNI PLANER SNEŽANA VUJOVIĆ, dipl.ing.arh.		NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA	REDNI BROJ 12
PLANER FAZE BRANKA IVANOVIĆ, dipl.ing.arh.			
SARADNIK MARKO RADOJEVIĆ, dipl.ing.arh.		RAZMJERA 1 : 1000	MJESEC I GODINA IZRADE decembar, 2013.

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 09- 340 – 583
Nikšić, 29.07.2026.godine

INVESTITOR: Knjaz D.O.O.
KAT. PARCELA: 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić
PLANSKI DOKUMENT: DUP-a „Bistrica-izmjene i dopune" Opštine Nikšić

Na osnovu člana 74 stav Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG" br.64/17, 44/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23), a u vezi sa članom 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG" br. 019/25), članom 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" br. 019/25), podnijetog zahtjeva Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 09-340-583 od 17.06.2026.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog objekta na urbanističkoj parceli na UP1 na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj *p r o p i s u j e:*

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije
za radove na izgradnji novog objekta na urbanističkoj parceli na UP1 na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić na opštinski put – ulicu u naselju Ulica 2

Postojeće stanje - lokacija
Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na urbanističkoj parceli na UP1 na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, koja se nalazi se u obuhvatu DUP-a „Bistrica-izmjene i dopune" Opštine Nikšić.
Priključak urbanističke parcele UP1 planiran je preko ulice: Nova 2, na opštinski put – ulicu u naselju, Ul. VI crnogorske brigade.
Shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj- organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Mjesto i način priključenja

Priključak urbanističke parcele UP1 na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić planirati na saobraćajnicu Ul. Nova 2 u skladu sa dostavljenom Užom situacijom planiraniranog objekata sa saobraćajnim rješenjem, koja je sastavni dio ovih saobraćajno tehničkih uslova.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-788 od 02.06.2026.godine izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

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

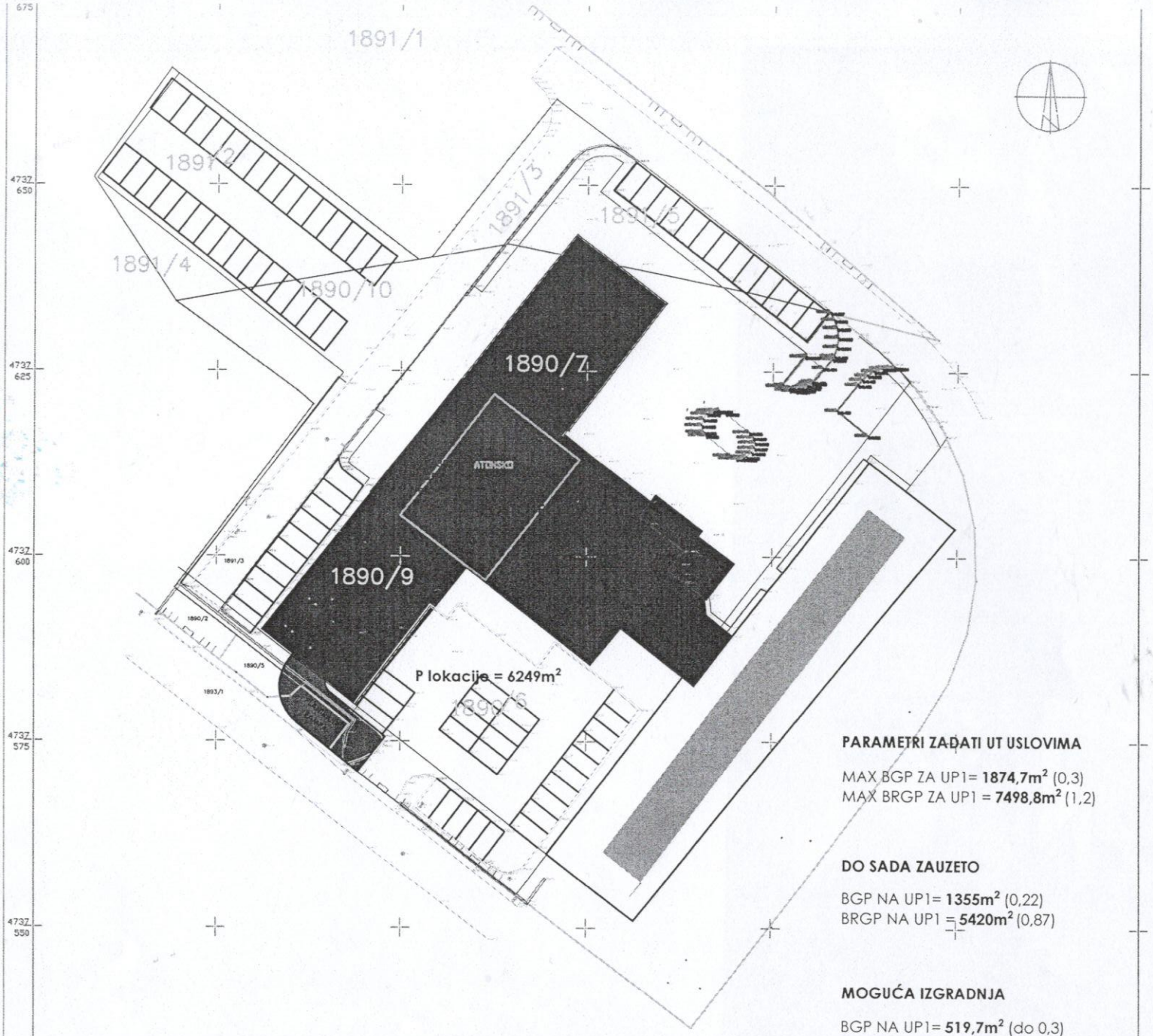
DOSTAVLJENO:

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

OBRADILI:

Jasmina Bulajić
Igor Perunović

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



PARAMETRI ZADATI UT USLOVIMA

MAX BGP ZA UP1= **1874,7m²** (0,3)
MAX BRGP ZA UP1 = **7498,8m²** (1,2)

DO SADA ZAUZETO

BGP NA UP1= **1355m²** (0,22)
BRGP NA UP1 = **5420m²** (0,87)

MOGUĆA IZGRADNJA

BGP NA UP1= **519,7m²** (do 0,3)
BRGP NA UP1 = **2078,8m²** (do 1,2)

APRIL 2022 Razmjera=1:250 NAVSTAR 7



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Broj: 30-20-01- 3732
Od: 11.11. **2026.** godine

Obrazac broj 1

OPŠTINA NIKŠIĆ

-Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

(Ime i prezime/Naziv podnosioca zahtjeva)

Njegoševa br.18, 81400 Nikšić
(adresa)

Na osnovu člana 8, stav 6 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 03/25), rješavajući po Zahtjevu broj **10-10-17528** od **18.06.2026.** godine, za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju **novog objekta**(stambeno - poslovnog objekta) na urbanističkoj parceli UP1 koju čine katastarske parcele **1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO NIKŠIĆ u obuhvatu DUP-a „Bistrica – izmjene i dopune" Opštine Nikšić,** investitora **„KNJAZ" D.O.O. PODGORICA**, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

Za navedeni objekat sa planiranom jednovremenom snagom od **157.89kVA(28 mjernih mjesta-direktno mjerenje)** definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sljedeći način:

a) Mjesto priključenja infrastrukture za priključenje: **postojeći NN blok postojeće TS 10/0.4 kV 630 kVA „samacki hotel Gradjevin" (Š:150071A)**
b) Mjesto priključenja, odnosno mjesto mjerenja: **novoprojektovani PMO-30 unutar predmetog objekta (P-30)**
c) Vrsta voda: **novi kablovski vod(od NN bloka na TS 10/0.4 kV 630 kVA „samacki hotel Gradjevin" (Š:150071A) do priključno - mjernog ormara(PMO-30)) tipa XPOO-A 4x240mm^2**
d) Trafo reon: **TS 10/0.4 kV 630 kVA „samacki hotel Gradjevin" (Š:150071A)**
e) Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ"br. 53/88, 54/88 i "Sl. list SRJ" br. 28/95),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", br 11/96),
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati tehniče preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje),
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta.

Za saobraćajnu infrastrukturu definišu se i sljedeći uslovi:

- Projektna dokumentacija saobraćajnice treba da sadrži i elektrotehnički projekat jake struje koji se odnosi na usaglašavanje postojeće energetske infrastrukture sa planiranom saobraćajnicom.
- Na predmetnoj saobraćajnici planirati kablovsku kanalizaciju sa cijevima 4(6,8) x Φ160mm za potrebe prelaza postojećih i planiranih energetskih vodova, uz obavezno ostavljenje rezervnih cijevi (raskrsnice, prelazi vodova ispod kolovoza, mostovi, tuneli, vijadukti itd).
- Potrebno je da se u projektnoj dokumentaciji planiraju koridori za postavljenje budućih energetskih vodova u zoni planirane saobraćajnice. Širinu koridora treba da odredi projektant zavisno od broja vodova u planskom dokumentu.

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) pada na teret Investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Službeni list SFRJ" br. 65/88, "Službeni list SRJ" br. 18/92) i odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22).

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica
Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica
Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 03099873 PDV: ME03099873
Broj žiro računa:
CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90

Crnogorski elektrodistributivni sistem

U sladu sa članom 74 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22) Investitor odnosno projektant može Ministarstvu podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Uslove obradio:
Glavni inženjer za pristup mreži Regiona 1,
Miodrag Đurović, dipl. ing .el

.....

Dostavljeno:
- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 1
- a/a

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šefica Službe za pristup mreži Regiona 1,
Aleksandra Simanić, spec.sci.el.en.

.....

Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Podgorica 01

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za zaštitu životne sredine
Broj: 26-353-sl.
Nikšić, 09.11.2026. godine

„ARHITEKTONIKA“ D.O.O.

Bulevar 13. jul br. 96
81 400, Nikšić

Povodom Vašeg zahtjeva, broj: 26-353-113 od 28.10.2026. godine (dostavljen Sekretarijatu za zaštitu životne sredine 29.10.2026. godine) i zahtjeva, broj 26-353-117 od 04.11.2026. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji UP1, u obuhvatu DUP-a „Bistrica I“, koju čine katastarske parcele br. 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj UP/Io 07-350-788 od 04.05.2026. godine, izdatih na ime investitora **„KNJAZ“ D.O.O. iz Podgorice**, adresa Evropska ulica br. 2, 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, 37/18 i 85/26), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

S' obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji **novog stambeno – poslovnog objekta,** uvidom u Uredbu 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, 37/18 i 85/26) utvrđeno je da se stambeni dio stambeno – poslovnog objekta ne nalazi na listi projekata pomenute Uredbe, pa shodno tome nije predviđeno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za pomenuti dio objekta.

Međutim, **ukoliko poslovni dio planiranog objekta prelazi površinu od 1.000 m²**, nosilac projekta **„KNJAZ“ D.O.O. iz Podgorice** je u obavezi obratiti se Zahtjevom za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obradili/le:
Vera Mirković, dipl. ing.

Tatjana Bulatović, mr zaštite bilja

SEKRETAR
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

SAGLASNOST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA

HIPOTEKARNA BANKA

Br. 800- 2311/2
Podgorica, 06.08.2026.godine

„Knjaz" DOO Podgorica,
Ul. Vojislavljevića, b.b,

Predmet: Saglasnost hipotekarnog povjerioca

Hipotekarna banka a.d. Podgorica je hipotekarni povjerilac na nepokretnostima evidentiranim u **Listu nepokretnosti br. 3084 KO Nikšić, PJ Nikšić** i to na:

- **katastarskoj parceli broj 1846/7, po načinu korišćenja livada 1. klase, površine 272 m2,**
- **katastarskoj parceli broj 1890/3, po načinu korišćenja, građevinska parcela, površine 970 m2,**
- **katastarskoj parceli broj 1890/9, po načinu korišćenja dvorište površine 982 m2 i zemljite pod zgradom, broj zgrade 4, povrsine 12m2 i na njoj:**
- **pomoćna zgrada, broj zgrade 4, spratnosti P, površine 12 m2, sa PD1-nestambenim prostorom površine 10m2**;

Založno pravo-hipoteka sa zabilježbom zabrane otuđenja, opterećenja i davanja u zakup bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca, uspostavljena je u korist Hipotekarne banke AD Podgorica osnovom:

1) **Založne izjave posl.br. UZZ 140/2015 od 27.03.2015.godine, i Aneksa navedene založne izjave br. UZZ 211/2015 od 27.04.2015. godine,** a kao obezbjeđenje potraživanja osnovom Ugovora o kreditu br. 800-800/2, partija 520553000000276423, od dana 25.03.2015. godine, u iznosu od 790.000,00 Eur, Ugovora o transfernom kreditu br. 800-621/2, partija 5205690000000216259 (raniji broj partije 520569000000005381), od dana 28.03.2010. godine, i pripadajućih anexa, u iznosu od 400.000,00 Eur i Ugovora o kreditu br. 800-841/2, partija 520568000000001454 (raniji broj partije 520568000000000678, od dana 30.05.2011. godine, i pripadajućih anexa, u iznosu od 210.000,00 Eur, Korisnika kredita Knjaz d.o.o.Podgorica;
2)**Založne izjave UZZ 553/20 od 21.09.2020. godine**, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o kreditu br. 800-1924/2, partija 520553000000300382 od 17.09.2020. godine;
3)**Založne izjave UZZ 706/20 od 24.11.2020. godine**, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o kreditu br. 800-1923/2, partija 520553000000301837 od 11.11.2020. godine u iznosu od EUR 1.080.000 ;
4)Založne izjave UZZ 810/21 od 14.12.2021.godine, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o garanciji br. Broj: 800-4870/2 od 09.12.2021. godine, u ukupnom iznosu od 820.000,00 Eur;
5)Založne izjave UZZ 275/22 od 21.04.2022.godine, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o garanciji br. 800-1313/2, partija: 520977000002276994;
6) Založne izjave UZZ 436/2022 od 08.07.2022.godine, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o kreditu br. : 800-4684/2, partija: 520553000000310955 od 06.07.2022. godine, u iznosu od 100.000,00 Eur (korisnika kredita LA PARISIENNE DOO),
7) **Založne izjave UZZ 877/2022 od 20.12.2022.godine**, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o kreditu br. 800-5155/2, partija: 520553000000307754 od 23.12.2021. godine u iznosu od 150.000,00 Eur;
8) Založne izjave UZZ 611/23 od 14.12.2023. godine, a kao obezbjeđenje potraživanja osnovom Ugovora o garanciji br. Ugovor o garanciji br. 800-4451/2 od 11.12.2023. godine. u ukupnom iznosu od od 820.000,00 EUR, Nalogodavca Knjaz d.o.o. Podgorica ; (partije 520977000002549370 520977000002549467);
9) **Založne izjave UZZ 156/2024 od 13.05.2024.godine**, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o kreditu br. 800-1182/2, partija: 520553000001122554 od 07.05.2024. godine u iznosu od 100.000,00Eur i Ugovora o garanciji br: 800-1161/2, partija: 520977000002557324 od 08.05.2024. godine, u iznosu od 141.963,87 Eur (korisnika kredita /Nalogodavca Knjaz DOO);

DDD

HIPOTEKARNA BANKA

10)**Založne izjave UZZ 1494/2024 od 30.12.2024.godine**, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o garanciji br. 800-4134/2, Partija: 520977000002870828 od 26.12.2024. godine, u iznosu od 600.000,00Eur (nalogodavca Knjaz DOO);
11) **Založne izjave UZZ 150/25 od 18.02.2025.**godine, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o kreditu br800-4443/2, Partija: 520553000001125076, od 14.02.2025. godine u iznosu od EUR 350.000,00 Eur (korisnika kredita Knjaz DOO);
12) **Založne izjave UZZ 16/26 od 16.01.2026.godine, a** kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o garanciji br. 800-4461/2 od 14.01.2026. godine, u iznosu od EUR 220.000,00 Eur i Ugpovora o utvrđenom limitu br. 800-3820/2 od 27.10.2023. god sa pripadajućim anexima u iznosu od 100.000,00 EUR, (Nalogodavca/Korisnika kredita Knjaz DOO);
13) **Založne izjave UZZ 712/26 od 16.01.2026.godine**, a kao obezbjeđenje potraživanja iz Ugovora o garanciji br. 800-1335/2, partija: 520977000003420818 od 26.05.2026. godine, u iznosu od EUR 220.000,00 Eur i Ugovora o utvrđenom limitu br. 800-3820/2 od 27.10.2023. god sa pripadajućim anexima u iznosu od 100.000,00 EUR, (Nalogodavca/Korisnika kredita Knjaz DOO);

Hipotekarna banka a.d. Podgorica, kao hipotekarni povjerilac **ovim putem daje saglasnost za izgradnju objekta na navedenim hipotekom opterećenim parcelama i preduzimanje svih pravnih i faktičkih radnji kod nadležnih državnih i lokalnih organa za potrebe dobijanja građevinske dozvole, uz napomenu da hipoteka uspostavljena u korist Hipotekarne banke a.d Podgoica ostaje na snazi, i da se odnosi i na novoizgrađeni objekat, odnosno da se prenosi i na njene uvećane odnosno poboljšane djelove, u skladu sa ugovorenim principom ekstezivnosti hipoteke.**

Hipotekarni povjerilac – **Hipotekarna banka a.d.**

Snežana Mijušković, rukovodilac Službe za pravne poslove, pravnu podršku, izradu ugovora i sudske sporove

Jelena Jovanović Sakovska, referentkinja na poslovima zastupanja, ugovaranja i pravne podrške

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 stambeno-poslovnog objekta

1. Uvod

Cilj projekta je izgradnja objekta mješovite namjene, koji će obuhvatati hotelsko-smještajni sadržaj, poslovne prostore za izdavanje u nivou prizemlja, parking garažu za potrebe stambenog dijela na etaži -1, kao i stambene jedinice.

Predmet projekta je izvođenje radova na izgradnji novog objekta na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele br. 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Bistrica – izmjene i dopune".

Novoprojektovani objekat planiran je uz postojeći objekat kompleksa i zgradu „Knjaz", na lokaciji br. 2, Evropska ulica, Nikšić, Crna Gora.

Ukupna bruto građevinska površina (BGP) novoprojektovanog objekta iznosi **2.126,13 m²**.

2. Osnove za projektovanje

Projektovanje predmetne tehničke dokumentacije zahtijeva veoma detaljno sagledavanje i proučavanje svih relevantnih elemenata koji imaju uticaj ili mogu uticati na izgradnju i korišćenje objekta.

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

Zakonski i institucionalni okvir:
Osnove, odnosno pravni okvir za izradu tehničke dokumentacije:

- Zakon o izgradnji objekata
- Pravilnik o načinu izrade i sadrzini tehnicke dokumentacije za gradjenje objekta
- Druga relevantna zakonska regulativa
- Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br. 07-350-788 od 02. 05. 2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

3. Opis i obim posla

Od izabranog projektanta se očekuje da pruži sve potrebne usluge u cilju realizacije projekta izgradnje uključujući:

- Izradu idejnog rješenja uz konsultacije sa investitorom.

Idejno rješenje treba da obradi: arhitektonsko rješenje, saobraćajni pristup objektu i pripadajućem dijelu parcele, uređenje terena i drugo u skladu sa vrstom i namjenom objekta i pravilnicima i standardima.

Opis i obim posla treba shvatiti kao okviran, i kao takav će se dopunjavati, prema procjeni Projektanta i Naručioca.

4. Izrada idejnog rjšenja i pratećih elaborata

a. Priprema podloga:

- Naručilac obezbjeđuje adekvatne katastarsko - topografske podloge lokacije. Projektant će prilikom obilaska lokacije sagledati potrebu snimanja dodatnih detalja i usaglasiti sa Naručiocem eventualnu dopunu podloge.
- U slučaju da je potrebno izraditi dodatne istrage neophodne za utvrđivanje tehničke izvodljivosti, Projektant može zatražiti od Naručioca da sprovede takvu istragu uz razumno obrazloženje potrebe. Za sprovođenje dodatne istrage odobrenje daje Naručilac.
- Projektant će nakon obilaska lokacije i prikupljanja podataka o uslovima fundiranja susjednih objekata pripremiti geotehnički izvještaj o uslovima za izgradnju.

b. Izrada tehničke dokumentacije

Na osnovu prihvaćenog koncepta projektant će:
- Izraditi idejno rješenje potrebe izgradnje u skladu sa relevantnom zakonskom regulativom u Crnoj Gori.
- Projektant će takođe ako bude potrebno izraditi elaborat o procjeni uticaja objekta na životnu sredinu i sprovesti sve aktivnosti pred nadležnim organima u cilju dobijanja saglasnosti.
- U vezi minimuma standarda i tehničkih normativa materijala i opreme, primijeniće se standardi i norme u upotrebi u Crnoj Gori. U slučaju da crnogorske norme ne pokrivaju određenu oblast, relevantne su EU ili njemačke norme.
  Relevantne norme su dostupne na www.isme.me .
  Projektant će se u pripremi tehničkih specifikacija za tenderski dokument pozvati na ove norme. Izvođač mora u tehničkoj ponudi dati dokaz da su ispunjene tražene norme i standardi.
  Idejno rješenje treba da obuhvati:

Objekat:

- arhitektonski projekat

c. Osnovni zahtjevi Naručioca:

U poslovno-smještajnom objektu koji treba da zadovolji funkcije:

Poslovno-smještajni objekat treba projektovati tako da zadovolji funkcionalne zahtjeve objekta mješovite namjene, uz jasno razdvajanje komunikacija i korisničkih zona.

Objekat treba da ima tri odvojena glavna ulaza, i to:

- ulaz za zaposlene u hotelskom dijelu objekta;
- ulaz za korisnike hotelsko-smještajnih jedinica i
- zaseban ulaz za stambeni dio objekta.

Poslovne prostore u nivou prizemlja treba projektovati sa zasebnim direktnim ulazima sa spoljne strane objekta, kako bi se obezbijedila njihova funkcionalna nezavisnost u odnosu na hotelski i stambeni dio objekta.

U okviru stambene zone treba predvidjeti dvije stambene jedinice, organizovane kao jednoiposobni stanovi.

U hotelskom dijelu objekta treba projektovati četiri smještajne jedinice, od čega dva apartmana i dvije hotelske sobe.

Objekat treba projektovati sa spratnošću **Po+P+5**.

Krov treba projektovati kao neprohodni ravni krov sa završnim slojem od šljunka. Vertikalne komunikacije treba da imaju izlaz na krovnu ravan radi omogućavanja nesmetanog pristupa za redovno održavanje, pregled, popravke i sanaciju eventualnih oštećenja.

5. Vrijeme za realizaciju

Datum početka posla smatra se danom obostranog potpisivanja ugovora.
Rok za izradu Idejnog rješenja je 90 kalendarskih dana od dana početka posla.

6. Isporuke i izvještavanje

Projektant će pripremiti sledeće isporuke:

- Konceptualnu razradu rješenja
- Idejni projekat - elektronska verzija (PDF);

7. 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:
„ KNJAZ" DOO iz Podgorice

Koji zastupa izvršni director:

Luka Mićković



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]: ,,KNJAZ" DOO iz Nikšića

OBJEKAT[2] STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA[3]: UP1 koju čine K.P. : 1890/6, 1890/7,1890/9,1890/10,1891/2,1891/3,1891/4, 1891/5 i 1893/8 K.O. Nikšić, u obuhvatu DUP-a Bistrica izmjene I dopune

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] **IDEJNO RJEŠENJE - FAZNA GRADNJA**

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]: BORIS RADUNOVIĆ, spec. sci. arh.
MIA MATOVIĆ, BSc arh.
MATIJA KADOVIĆ, MSc 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

arhi
tekto
nika

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

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 PROJEKTA ARHITEKTURE

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA 4
Tehnički opis objekta 5

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA 19

1. GEODETSKA POSDLOGA, list br. 1 20
2. ŠIRA SITUACIJA ANALIZA LOKACIJE, list br. 2 21
3. ŠIRA SITUACIJA ANALIZA LOKACIJE - PARKING, list br. 3 22
4. UŽA SITUACIJA, list br. 4 23
5. UŽA SITUACIJA, list br.5 24
6. OSNOVA PODRUMA / GARAŽA, list br. 6 25
7. OSNOVA PRIZEMLJA, list br. 7 26
8. OSNOVA I SPRATA, list br. 8 27
9. OSNOVA II SPRATA, list br. 9 28
10. OSNOVA III SPRATA, list br. 10 29
11. OSNOVA IV SPRATA, list br. 11 30
12. OSNOVA V SPRATA, list br. 12 31
13. OSNOVA KROVNE RAVNI , list br. 13 32
14. PRESJEK A-A, list br. 14 33
15. PRESJEK B-B, list br. 15 34
16. JUGOZAPADNA FASADA, list br. 16 35
17. JUGOISTOČNA FASADA, list br. 17 36
18. SJEVEROZAPADNA FASADA, list br. 18 37
19. SJEVEROISTOČNA FASADA, list br. 19 38
20. 3D PRIKAZ I FOTOMONTAŽA, list br. 20-27 39-46

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

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

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 fazne gradnje stambeno – poslovnog objekta

UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađen na osnovu:
- Projektnog zadatka koji je izdao Investitor;
- Urbanističko tehničkih uslova UP/lo br. 07-350-788 izdatih 02. 06. 2026. Godine, izdatih od strane Sekrearijata za urbanizam I stambene poslove Nikšić;
- Zakona o izgradnji obekata "*Sl.list CG*" *br. 19/25, 92/25 i 160/25*;
- Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta "*Sl.list CG*" br.053/25 od 29.05. 2025. god.

1. LOKACIJA

Objekat je planiran na U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune", koju čine kat. Parcele br.1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić



Prilog 1. *Šira situacija, prilog sa grafičke dokumentacije prilog br. 02*

Planirani objekat predviđen je na dvije od ukupno osam katastarskih parcela, i to na katastarskim parcelama br. 1890/9 i 1890/6. Gabarit objekta gotovo u potpunosti nalazi se na katastarskoj parceli br. 1890/9, dok na nivou prizemlja dio terase zalazi na katastarsku parcelu br. 1890/6.
Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeđen je sa jugoistočne strane, neposredno sa Ulice 18. Septembra.

Planirana gradnja je fazna i zamišljena je na sledeći način:

PRVA FAZA
Svi grubi radovi i radovi na kompletnom omotaču zgrade (fasada, fasadna stolarija i ravni krov), svi radovi na enterijeru stambenog dijela, podzemne garaže i poslovnog prizemlja sa pripadajućim instalaterskim radovima.

DRUGA FAZA
Svi radovi u enterijeru poslovnog – hotelskog dijela na ostatku zgrade (I do IV sprat).

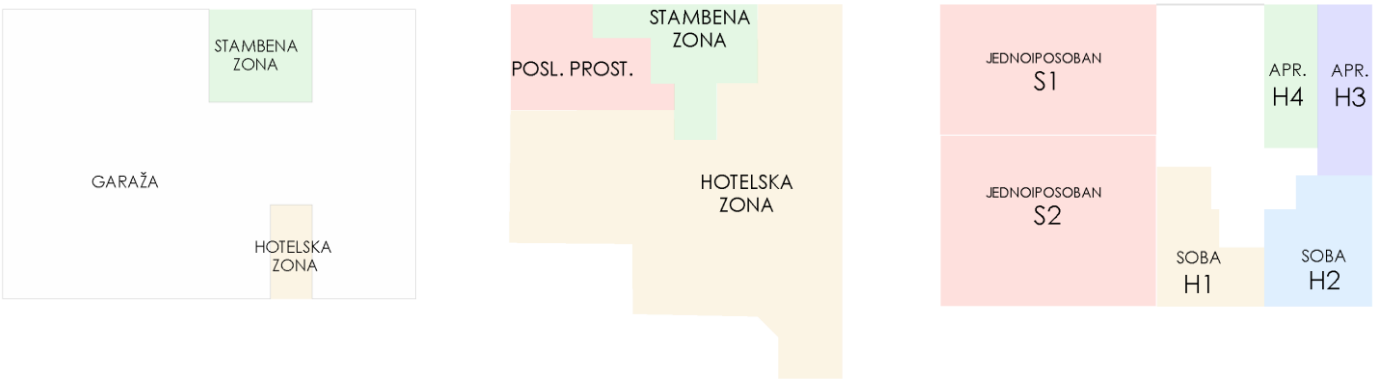
3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Arhitektonsko i urbanističko rješenje stambeno-poslovnog objekta koncipirano je tako da obezbijedi racionalnu organizaciju prostora, jasno razdvajanje funkcionalnih cjelina i kvalitetne uslove za korišćenje svih sadržaja. Prostorna organizacija usklađena je sa konfiguracijom terena, važećom planskom dokumentacijom, urbanističko-tehničkim uslovima i potrebama budućih korisnika.
Objekat je projektovan u savremenom arhitektonskom izrazu, jednostavne i funkcionalne forme, uz primjenu savremenih, trajnih i kvalitetnih građevinskih materijala. Oblikovanjem, gabaritima i izborom materijalizacije objekat je usklađen sa karakterom neposrednog okruženja i planiranom urbanom strukturom.
Funkcionalna organizacija objekta podijeljena je na četiri osnovne cjeline koje zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, i to:

- poslovnu zonu, smještenu na nivou prizemlja koja se dijeli na hotelski dio (recepcija, administracija, komunikacije i prateće prostorije, **restoranski dio kao proširenje postojećeg restorana "Knjaz" (čiju kuhinju koristi)** i jedan poslovni prostor slobodne namjene;
- hotelsku zonu, organizovanu vertikalno od prizemlja do petog sprata;
- stambenu zonu, organizovanu od prvog do petog sprata;
- komunikaciono-servisnu zonu, koju čine ulazni holovi, vertikalne komunikacije (stepeništa i liftovi), tehničke prostorije i ostali zajednički sadržaji neophodni za nesmetano funkcionisanje objekta.

Raspored svih funkcionalnih cjelina planiran je tako da omogući jasno razdvajanje sadržaja različitih namjena, uz istovremeno ostvarivanje njihove funkcionalne povezanosti. Poslovni sadržaji imaju direktan pristup sa javne površine, dok su hotelski i stambeni dio organizovani sa kontrolisanim ulazima i nezavisnim vertikalnim komunikacijama, čime se obezbjeđuje visok nivo funkcionalnosti, privatnosti i bezbjednosti korisnika.
Projektovanim rješenjem ostvarena je optimalna iskorišćenost građevinske parcele, uz poštovanje propisanih urbanističkih parametara, obezbijeđene saobraćajne i pješačke

pristupe, kao I uređenje slobodnih površina u skladu sa planskom dokumentacijom I savremenim principima projektovanja.



Prilog 2. *Namjena površina po zonama, slika 1-podrum, slika2-prizemlje, slika3-sprat1-5*

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

ANALIZA LOKACIJE - POSTOJEĆE STANJE

PREMA DUP-U "BISTRICA IZMJENE I DOPUNE" PREDV. NAMJENA JE **"SV" - POVRŠINE ZA STANOV. VEĆIH GUSTINA UP1 JE POVRŠINE 6249m²**

POVRŠINA LOKACIJE (DIJELA UP1) KOJU ČINE KAT. PARCELE BR. 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8, SVE K.O. NIKŠIĆ IZNOSI **5878m² / 6258m²** OD ČEGA JE:

Katastarska parcela	Površina slobodnog dijela parcele	Površina pod objektima (BGP)	Površina pod objektima (BRGP)
1890/6, P=3076m²	2166m²	Objekat br. 2 / Po+Pr+4 Stambeno - poslovna zgrada P(BGP)=910m²	Objekat br. 2 / Po+Pr+4 Stambeno - poslovna zgrada P(BRGP)=2209m²
1890/7, P=380m² (nije sastavni dio lokacije ali je dio UP1 pa ulazi u obračun)	0m²	Objekat br. 1 / Pr+7+Pk Stambeno - poslovna zgrada P(BGP)=380m²	Objekat br. 2 / Pr+7+Pk Stambeno - poslovna zgrada P(BRGP)=3179m²
1890/9, P=994m²	982m²	Objekat br. 4 / Pr Pomoćni objekat P(BGP)=12m²	Objekat br. 4 / Pr Pomoćni objekat P(BRGP)=12m²
1890/10, P=561m²	561m²	Nema	Nema
1891/2, P=598m²	598m²	Nema	Nema
1891/3, P=166m²	166m²	Nema	Nema
1891/4, P=100m²	100m²	Nema	Nema
1891/5, P=373m²	373m²	Nema	Nema
1893/8, P=10m²	10m²	Nema	Nema
5878m² + 380m² = 6258m²	**4956m²**	**UKUPNA ZAUZETOST NA LOKACIJI 1302m²**	**UKUPNA IZGRAĐENOST NA LOKACIJI 5400m²**

ANALIZA POTREBNOG BROJA PARKING MJESTA

Katastarska parcela	Parametri za parkiranje prema UT uslovima	Površina poslovnih prostora / Potreban broj parking mjesta	Broj stambenih jedinica / Potreban broj parking mjesta
1890/6 - Stambeno - poslovna zgrada	1 p.m. na 80m² poslovnih prostora 1 parking mjesto po stanu	Ukupna P poslovnih prostora 971m² * 971m² / 80 = 12,14 = **13 p.m.**	Ukupno stanova 19 * Potrebno **19 p.m.**
1890/7 - Stambeno - poslovna zgrada (nije sastavni dio lokacije ali je dio UP1 pa ulazi u obračun)	1 p.m. na 80m² poslovnih prostora 1 parking mjesto po stanu	Ukupna P poslovnih prostora 20m² * 20m² / 80 = 2,5 = **3 p.m.**	Ukupno stanova 51 * Potrebno **51 p.m.**
Potreban broj parking mjesta za postojeće objekte na lokaciji			**86**
Ukupno postojećih parking mjesta na lokaciji			**101**
Slobodan broj parking mjesta - za moguću izgradnju			**15**
Projektom predviđeno			**12 garažnih mjesta**
UKUPNO PARKING / GARAŽNIH MJESTA NA LOKACIJI (postojeće + planirano)			**113 / 27 novih parking / gar. mjesta**

** Podaci su u svemu prema izvodu iz lista nepokretnosti br. 3084 (za zgradu na kat. parceli br. 1890/6) i 4056 (za zgradu na kat. parceli br. 1890/7)*

MOGUĆA IZGRADNJA NA LOKACIJI				
	DEFINISANO UT USL.	*POSTOJEĆA IZGRAĐ.*	*PROJEKTOVANO*	*UKUPNO*
Dozvoljena spratnost	P+7+Pk	P+7+Pk	Po+P+5	/
Indeks zauzet. (i.z.)	i.z. max = 0,3/1874,7m^2	i.z. = 0,21 / 1302m^2	i.z. = 0,078 / 487,38 m^2	i.z. = 0,288 / 1789,38m^2
Indeks izgrađ. (i.i.)	i.i. max = 1,2/7498,8m^2	i.i. = 0,86 / 5400m^2	i.i. = 0,34 / 2098,63m^2	i.i. = 1,2 / 7498,63m^2
G.L. od R.L.	Prema graf. prilogu	/	/	/
G.L. od susj. parcela	Prema graf. prilogu	/	/	/
Visine etaža	Pomoćni prostori 3m Stamb eni prostori 3,5m Poslovni prostori 4,5m	/	Pomoćni prostori 2,72m Stambeni prostori 3,06m Poslovni prostori 3,74m	/
Parkiranje / garažir.	1p.m./80m^2 posl. prost. 1p.m./stanu	potrebno 86 p.m. postoji 101 p.m.	posl. 9,58 = 10p.m. stan. 15p.m. obezbijeđeno 27p.m.	parkiranje 101 p.m. garaže 12 p.m. UKUPNO 113 p.m.

Ukupna bruto površina planiranog objekta iznosi 2.490,44 m², od čega bruto površina nadzemnog dijela objekta iznosi 2.098,55 m².
Detaljan bilans površina prikazan je tabelarno po svim etažama objekta, i to za garažu, prizemlje, kao i etaže od prvog do petog sprata. U tabelarnom prikazu dat je pregled bruto i neto površina svih funkcionalnih cjelina i prostorija, u skladu sa projektnim rješenjem I urbanističkim parametrima.

BILANS POVRŠINA

PODRUM

BILANS POVRŠINA PODRUMA / PODZEMNA GARAŽA							
Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Podzemna garaža	1	Garaža	Ferobeton	Armirani beton	Armirani beton	320,06m^2	352,92m^2
	2	Tampon zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,83m^2	
	3	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,99m^2	
	4	Zajednička ostava	Keramika	Armirani beton	Armirani beton	4,80m^2	
	5	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,24m^2	
Ukupna neto površina podruma						352,92m^2	
Ukupna bruto površina podruma						391,98m^2	

PRIZEMLJE

BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA

	Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
STAMBENI DIO	1	Natkriveni ulaz	Kamen			5,88m²	49,31m²
	2	Vjetrobran	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,01m²	
	3	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	24,81m²	
	4	Sprem. za bicikla i kolica	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,84m²	
	5	Prostorija za higijenu	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,77m²	
HOTELSKI DIO	6	Vjetrobr. hotelskog dijela	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,67m²	273,64m²
	7	Recepcija sa lobijem	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	17,09m²	
	8	Komunikacija	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,39m²	
	9	Private hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,55m²	
	10	Recepcijska kancelarija	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,07m²	
	11	Uprava hotela	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	44,29m²	
	12	Direktor hotela	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,60m²	
	13	Toalet M	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,32m²	
	14	Toalet Ž	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,35m²	
	15	Restoran	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	87,21m²	
	16	Ostava ispod stepenica	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,28m²	
	17	Natkrivena terasa	Kamen			19,05m²	
	17'	Natkrivena terasa	Kamen			44,77m²	
POSL. PROST	18	Poslovni prostor	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	45,75m²	58,04m²
	19	Toalet posl. prostora	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,22m²	
	20	Natkrivena terasa	Keramika	Kamen / Fas. malt.	Fasadni malter	10,07m²	

Ukupna neto površina prizemlja - <u>stambeni dio</u>	**49,31m²**
Ukupna neto površina prizemlja - <u>poslovni dio (posl. prostori + hotel)</u>	**331,68m²**
Ukupna neto površina prizemlja	**380,99m²**
Ukupna bruto površina prizemlja	**487,38m²**

PRVI SPRAT

BILANS POVRŠINA I SPRATA

	Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S1	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,34m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,47m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNIPOSOBAN STAN / S2	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,90m²	94,16m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,68m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APP. / H1	25	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,81m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,01m²	
APP. / H2	27	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,20m²	32,59m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H3	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,58m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,93m²	
SOBA/H4	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,68m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,05m²	

Ukupna neto površina I sprata - <u>stambeni dio</u>	197,32m²
Ukupna neto površina I sprata - <u>poslovni dio (hotel)</u>	124,71m²
Ukupna neto površina I sprata	318,03m²
Ukupna bruto površina I sprata	396,48m²

DRUGI SPRAT

BILANS POVRŠINA II SPRATA

	Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S3	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,35m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,51m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNIPOSOBAN STAN / S4	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,88m²	94,14m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,68m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APP. / H5	25	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,82m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,02m²	
APP. / H6	27	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,11m²	32,50m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H7	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,58m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,93m²	
SOBA/H8	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,69m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,06m²	

Ukupna neto površina II sprata - <u>stambeni dio</u>	197,31m²
Ukupna neto površina II sprata - <u>poslovni dio (hotel)</u>	124,64m²
Ukupna neto površina II sprata	321,95m²
Ukupna bruto površina II sprata	396,48m²

TREĆI SPRAT

BILANS POVRŠINA III SPRATA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S5	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,34m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,47m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S6	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,86m²	94,12m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,68m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APP. / H9	25	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,81m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,01m²	
APP. / H10	27	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,20m²	32,59m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H11	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,58m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,93m²	
SOBA/H12	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,69m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,06m²	

Ukupna neto površina III sprata - <u>stambeni dio</u>	197,28m²
Ukupna neto površina III sprata - <u>poslovni dio (hotel)</u>	124,72m²
Ukupna neto površina III sprata	322,00m²
Ukupna bruto površina III sprata	396,48m²

ČETVRTI SPRATA

BILANS POVRŠINA IV SPRATA

	Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S7	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,34m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,47m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNIPOSOBAN STAN / S8	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,84m²	94,07m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,65m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APP. / H13	25	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,81m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,01m²	
APP. / H14	27	Dnevno - noćna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,10m²	32,49m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H15	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,67m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,02m²	
SOBA/H16	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,69m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,06m²	

Ukupna neto površina IV sprata - <u>stambeni dio</u>	197,23m²
Ukupna neto površina IV sprata - <u>poslovni dio (hotel)</u>	124,71m²
Ukupna neto površina IV sprata	321,94m²
Ukupna bruto površina IV sprata	396,48m²

PETI SPRAT

BILANS POVRŠINA V SPRATA - SERVISNA ETAŽA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina
Kom	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	17,22m²
Ukupna neto površina V sprata						**17,22m²**
Ukupna bruto površina V sprata						**25,33m²**

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Funkcionalna organizacija stambeno-poslovnog objekta riješena je u skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom planskom dokumentacijom i urbanističko-tehničkim uslovima. Objekat objedinjuje poslovnu, hotelsku i stambenu namjenu, pri čemu su sve funkcionalne cjeline organizovane tako da omogućavaju njihovo nesmetano i međusobno nezavisno funkcionisanje.
Objekat se sastoji od jedne podzemne etaže, prizemlja i pet nadzemnih etaža. Spratna visina podzemne etaže iznosi **2,72 m**, prizemlja **3,74 m**, dok spratna visina svih tipskih etaža iznosi **3,06 m**.

Podzemna etaža organizovana je kao garažni prostor sa ukupno **12 parking mjesta**, od kojih je jedno parking mjesto predviđeno za osobe sa invaliditetom. Pored prostora za parkiranje, garaža omogućava direktnu vezu sa vertikalnim komunikacijama objekta putem stepeništa i lifta, čime je obezbijeđena funkcionalna povezanost svih etaža.

Na nivou prizemlja smješten je poslovni prostor površine **58,00 m²**, sa direktnim pristupom sa javne površine. U istoj etaži organizovana je recepcija sa administrativnim prostorijama hotelskog dijela, koja predstavlja centralnu prijemnu zonu za korisnike hotelskog smještaja. Hotelski dio razvija se vertikalno kroz više etaža objekta. Takođe, na prizemlju je formiran zaseban ulaz u stambeni dio objekta, sa pripadajućim stepeništem i liftom, čime je obezbijeđeno potpuno odvajanje stambene i hotelske funkcije.
Od prvog do četvrtog sprata razvijaju se hotelske i stambene jedinice. *Hotelski smještaj* organizovan je kroz dvije tipologije smještajnih jedinica, i to dva apartmana i dvije hotelske sobe po etaži. Ovakva organizacija ponavlja se na svim tipskim etažama zaključno sa četvrtim spratom.
Stambeni dio objekta na tipskim etažama čine dvije stambene jedinice po spratu, projektovane kao jednoiposobni stanovl. Organizacija stambenih jedinica ponavlja se od prvog do četvrtog sprata, čime je ostvarena racionalna i funkcionalna dispozicija prostora.
Peti sprat namijenjen je isključivo završetku vertikalnih komunikacija objekta, odnosno izlazu stepeništa i lifta na krovnu ravan. Ovakvim rješenjem omogućen je nesmetan pristup krovu radi održavanja, pregleda i servisiranja instalacija i opreme predviđene na krovnoj etaži.

5. OPIS GRADJEVINSKIH, GRADJEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Projektom je predviđeno uređenje predmetne parcele za potrebe izgradnje auto-kampa sa pratećim sadržajima. Prije početka građevinskih radova neophodno je izvršiti potpuno čišćenje terena od postojećeg niskog rastinja, grmlja i samonikle vegetacije, uz uklanjanje površinskog humusnog sloja na mjestima planirane izgradnje i saobraćajnih površina. Nakon čišćenja terena izvršiće se grubo i fino planiranje terena radi formiranja projektovanih kota i funkcionalnih cjelina.

Betonski i armirano-betonski radovi

Stambeno-poslovni objekat projektovan je kao armirano-betonska skeletna konstrukcija, sa armirano-betonskim stubovima, gredama, zidovima, međuspratnim konstrukcijama i vertikalnim komunikacionim jezgrima, u skladu sa građevinsko-konstruktivnim projektom i izvršenim statičkim proračunom.

Međuspratne tavanice, armirano-betonski zidovi, stubovi, grede, stepenišni kraci, podesti, liftovska okna i svi ostali konstruktivni elementi izvode se prema dimenzijama, detaljima armiranja i specifikacijama datim u projektu konstrukcije.

Svi betonski i armirano-betonski radovi izvode se u skladu sa važećim tehničkim propisima, standardima i pravilima struke za izvođenje betonskih konstrukcija. Beton se ugrađuje mašinski, uz obavezno vibriranje i odgovarajuću njegu nakon ugradnje, kako bi se obezbijedila projektovana čvrstoća, trajnost i kvalitet konstrukcije.

Oplata i armatura izvode se prema konstruktivnim detaljima, uz obaveznu kontrolu geometrije, položaja armature i zaštitnog sloja betona prije betoniranja. Izvođenje svih konstruktivnih elemenata mora biti usklađeno sa projektom konstrukcije i dinamikom izvođenja radova.

Zidarski radovi

Fasadni zidovi izvode se od blokova debljine **25 cm**, uz ugradnju predviđenih slojeva termoizolacije i završne fasadne obrade, u skladu sa projektom arhitekture i detaljima fasadnog omotača. Unutrašnji zidovi debljine **25 cm** izvode se od blokova, gdje je to predviđeno projektnom dokumentacijom, i imaju funkciju razdvajanja pojedinih funkcionalnih cjelina objekta.

Pregradni zidovi izvode se od blokova debljine **12 cm**. Njihova dispozicija definisana je arhitektonskim projektom, a projektovani su tako da obezbijede racionalnu organizaciju prostora, odgovarajuću zvučnu izolaciju i kvalitetne uslove korišćenja prostorija.

Svi zidarski radovi izvode se u skladu sa važećim tehničkim propisima, normama i pravilima struke. Zidovi moraju biti izvedeni ravno, vertikalno i u projektovanim dimenzijama, uz pravilno izvođenje horizontalnih i vertikalnih spojeva, kako bi se obezbijedila stabilnost, trajnost i kvalitet izvedenih radova.

Izolaterski radovi

Hidroizolacija

Hidroizolacija servisnog objekta izvodi se na svim podovima koji su u kontaktu sa tlom, u sanitarnim prostorijama, prostoriji za pranje veša i prostoriji za pranje posuđa.

Kao hidroizolacioni sloj predviđa se fleksibilni dvokomponentni polimercementni premaz (npr. **SikaTop Seal-107**, **Sikalastic 152** ili ekvivalent), nanesen u najmanje **dva sloja**, ukupne debljine približno **2 mm**.
Hidroizolacija se izvodi preko armirano-betonske podne ploče, sa podizanjem uz zidove u visini od najmanje **20 cm**, dok se u zoni tuševa izvodi do visine od najmanje **2,00 m**.
Na svim spojevima zid–pod ugrađuju se hidroizolacione trake, a oko svih prodora instalacija odgovarajuće hidroizolacione manžetne radi potpunog sprječavanja prodora vlage.
Kod drvenog recepcionog objekta između armirano-betonskog temelja i drvene konstrukcije postavlja se horizontalna hidroizolacija od bitumenske trake ili PVC membrane radi sprječavanja kapilarnog podizanja vlage.

Termoizolacija
Termoizolacija servisnog objekta izvodi se prema slojevima prikazanim u grafičkom dijelu projekta. Predviđena je termoizolacija podova, zidova i krovne konstrukcije, čime se obezbjeđuju odgovarajući uslovi korišćenja objekta tokom cijele godine i smanjuju energetski gubici.

Završni građevinsko-zanatski radovi

Podovi
Podne obloge u objektu projektovane su u skladu sa funkcionalnom namjenom pojedinih prostorija, uz primjenu materijala koji obezbjeđuju trajnost, jednostavno održavanje i odgovarajuće estetske karakteristike.
U stambenom dijelu objekta završna podna obloga u dnevnim boravcima i spavaćim sobama izvodi se od višeslojnog parketa, postavljenog preko odgovarajuće podne podloge i cementne košuljice, u skladu sa preporukama proizvođača. Parket mora biti odgovarajuće klase otpornosti na habanje i zaštićen završnim slojem laka ili ulja.
U svim ostalim prostorijama stambenih jedinica, kao i u poslovnom dijelu objekta, hotelskim smještajnim jedinicama, komunikacijama, ulaznim holovima, sanitarnim prostorijama i tehničkim prostorijama, završna podna obloga izvodi se od keramičkih pločica odgovarajuće klase otpornosti na habanje i protivkliznosti, u skladu sa namjenom prostora.
U mokrim čvorovima, kuhinjama i ostalim prostorijama u kojima postoji mogućnost zadržavanja vode, podovi se izvode sa padom prema podnim slivnicima, gdje je to predviđeno projektom vodovoda i kanalizacije, radi nesmetanog odvođenja vode.

Obrada zidova
Unutrašnji zidovi objekta završno se obrađuju mašinskim malterisanjem, gletovanjem i bojenjem unutrašnjim disperzivnim bojama. Završna obrada izvodi se u tonu koji će biti definisan od strane investitora u fazi izvođenja radova. U sanitarnim prostorijama, kuhinjama i drugim prostorima izloženim vlazi zidovi se oblažu keramičkim pločicama do visine predviđene projektom arhitekture.
Fasadna obrada objekta predviđena je kombinacijom demit fasadnog sistema i obloga od prirodnog kamena, čime se postiže savremen arhitektonski izraz, visok stepen trajnosti i otpornosti na atmosferske uticaje. Kamen se ugrađuje na pozicijama predviđenim projektom, u skladu sa grafičkim prilozima.
Završna obrada fasadnih površina predviđena je u dvije boje, **RAL 9001** i **RAL 3009**, pri čemu je njihov raspored i međusobni odnos definisan grafičkim prilozima projekta. Tačne pozicije kamenih obloga, završnih fasadnih boja i svih elemenata fasade

prikazane su u prilozima fasada, odnosno na crtežima pod rednim brojevima **15 do 18**, koji su sastavni dio projektne dokumentacije.
Svi završni radovi izvode se u skladu sa važećim tehničkim propisima, uputstvima proizvođača materijala i detaljima datim u projektu arhitekture, uz obavezno obezbjeđenje kvalitetne i trajne završne obrade svih površina.

Plafoni i krov
Plafoni servisnog objekta obrađuju se mašinskim malterom debljine **2,0–2,5 cm**, nakon čega se gletuju i boje poludisperzivnom bojom otpornom na vlagu.
U sanitarnim prostorijama preporučuje se primjena perivih boja sa povećanom otpornošću na kondenzaciju i razvoj mikroorganizama.
Krov servisnog objekta izvodi se prema slojevima prikazanim u projektu, sa termoizolacijom od mineralne vune debljine **10 cm**, PVC hidroizolacionom membranom i svim zaštitnim slojevima, uz obezbijeđen pad od najmanje **2%** prema sistemu odvodnje.

Svi građevinski i zanatski radovi moraju se izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima, standardima i pravilima struke, uz primjenu materijala odgovarajućeg kvaliteta i važećih atesta.

Fasadna aluminjumska stolarija
Fasadna stolarija se izrađuje od aluminjumskih profila tipa "Alumil M11500 Alutherm Plus" ili tehnički ekvivalent sa prekinutim termomostom preko umetka od poliamida. Zastakljivanje se vrši termoizolacionim paketom stakala i to 4+16+4mm (obavezno je korišćenje jednog niskoemisionog stakla / premaza / Low E).
Karakteristike aluminjumske bravarije koje moraju biti zadovoljene su sledeće (navedene vrijednosti i klase su minimalne koje moraju biti zadovoljene):
1. Toplotna izolacija (profil) u skladu sa EN ISO 10077-2, Uf ≤ 2,3 W/m2K;
2. Toplotna izolacija paketa / proizvoda u skladu sa EN 1077Uw ≤ 1.8W/m²K;
3. Vazd. propusnost u skladu sa EN 12207 - Klasa 4; EN 12208 – KLASA E750; EN 12210 – KLASA C4;
4. Vodonepropusnost u skladu sa EN 12208 - Klasa 9A;
5. Otpornost na pritisak vjetra (blow test) u skladu sa EN 12210 - Klasa C5;
6. Mehanički zahtjevi EN 12400 - Klasa 2;
7. Nosivost krilnog mehanizma min. 130kg;
8. Atest za staklo EN 673;
Stolariju snabdjeti, visokokvalitetnim okovima na bazi nikla i AL- legura ("Winkhaus Activ Pilot" ili tehnički ekvivalent), ručkama, bravama i ključevima. Obavezno je za sve prozorske otvore da okov bude sa kočnicom protiv pogrešnog rukovanja i naglog udara vjetra.
Otvori i kanali u profilima za odvod kondenzata, moraju biti sa obavezno postavljenim poklopcima na vanjskoj strani drenažnog otvora. Poklopac takođe mora biti zaštićen od spadanja usled atmosferskih uticaja.
Pozicija prozora uključuje nabavku svog potrebnog okova, mehanizama za otvaranje prozora "na ventus" i ugradnju alu. solbanka i PVC parapetnih klupica (prozori).

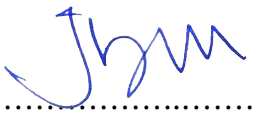
Unutrašnja drvena vrata
Ulazna vrata u stan zadovoljavaju uslove PP zaštite, i zvučne izolacije. Sva vrata u objektu su duplošperovana furnirana hrastovim furnirom i lakirana bezbojnim lakom.

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

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“. Br. 064/17 od 06.10.2017, sa izmjenama i dopunama);
- 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);
- Crnogorski standard MEST EN 15221-6

GLAVNI INŽENJER

Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.



.....

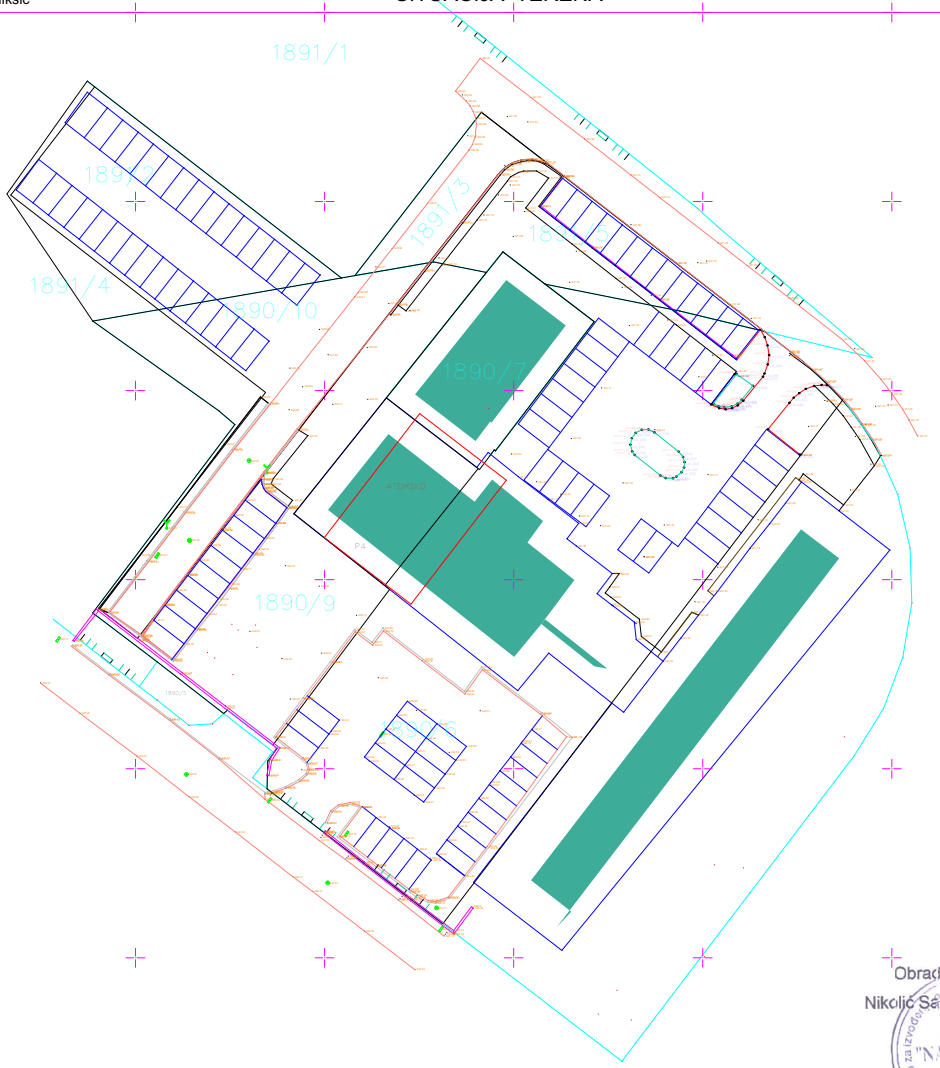
Arhitektonika d.o.o.
adresa: Bulevar 13. jul br. 96, 81400 Nikšić
tel/fax: +382 40 251 867
mob: +382 69 309 590
mob: +382 69 347 395
e-mail: arhitektonika.nk@gmail.com

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

K.o. Nikšić

SITUACIJA TERENA

Opstina Nikšić



Obradio:
Nikolić Saša

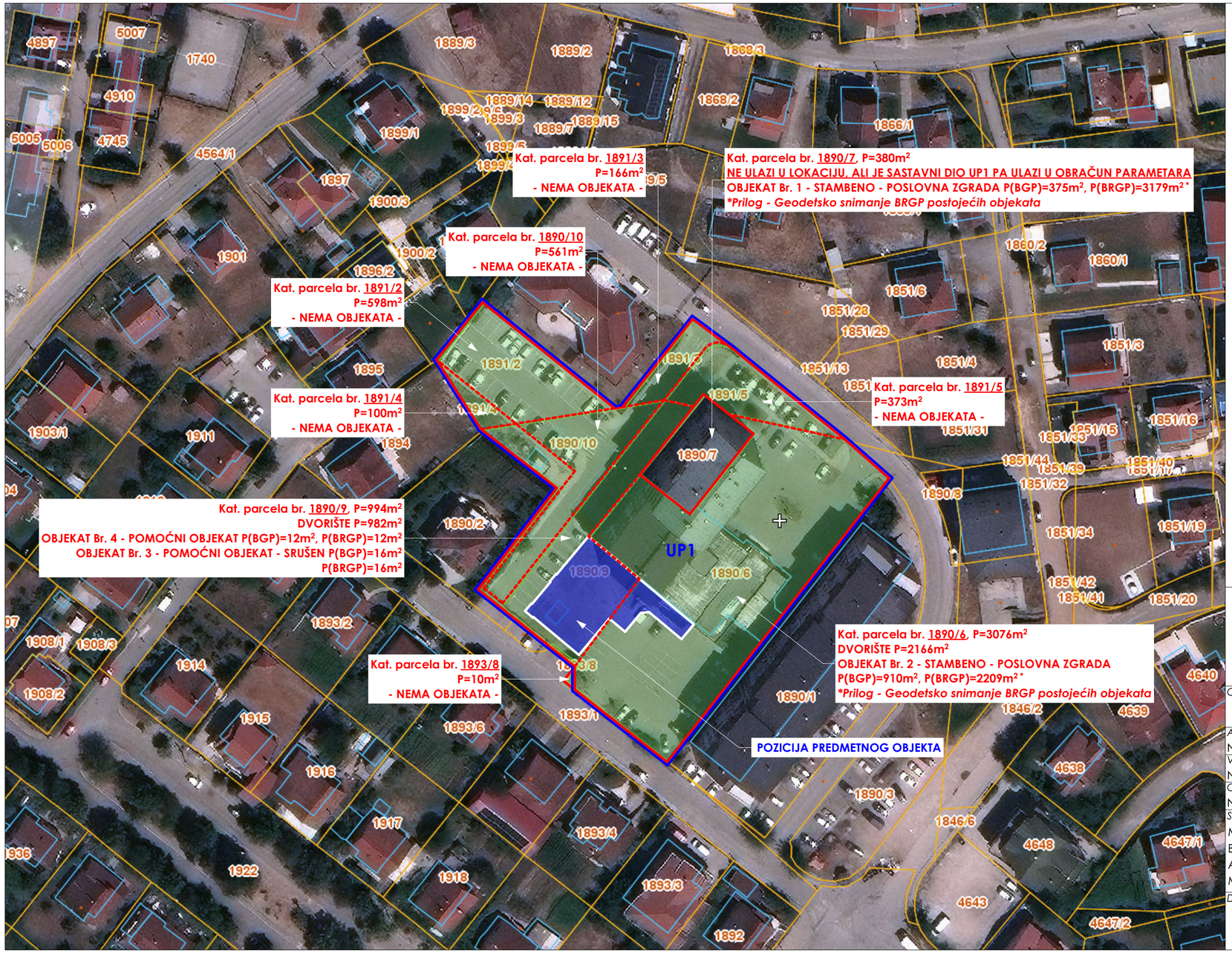
"NAVSTAR 7"

21

APRIL 2022

Razmjera=1:250

NAVSTAR 7



N

GRANICE KAT. PARCELA / OBUHVATA

GRANICE KAT. PARCELA UNUTAR LOKACIJE

GRANICE UP 1

GABARITI PLANIRANOG OBJEKTA

ANALIZA LOKACIJE - POSTOJEĆE STANJE

PREMA DUP-U "BISTRICA IZMJENE I DOPUNE" PREDV. NAMJENA JE **"SV" - POVRŠINE ZA STANOV. VEĆIH GUSTINA**
UP1 JE POVRŠINE 6249m²
POVRŠINA LOKACIJE (DIJELA UP1) KOJU ČINE KAT. PARCELE BR. 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8, SVE K.O. NIKŠIĆ IZNOSI **5878m² / 6258m²** OD ČEGA JE:

Katastarska parcela	Površina slobodnog dijela parcele	Površina pod objektima (BGP)	Površina pod objektima (BRGP)
1890/6, P=3076m²	2166m²	Objekat br. 2 / Po+Pr+4 Stambeno - poslovna zgrada P(BGP)=910m²	Objekat br. 2 / Po+Pr+4 Stambeno - poslovna zgrada P(BRGP)=2209m²
1890/7, P=380m² (nije sastavni dio lokacije ali je dio UP1 pa ulazi u obračun)	0m²	Objekat br. 1 / Pr+7+Pk Stambeno - poslovna zgrada P(BGP)=380m²	Objekat br. 2 / Pr+7+Pk Stambeno - poslovna zgrada P(BRGP)=3179m²
1890/9, P=994m²	982m²	Objekat br. 4 / Pr Pomoćni objekat P(BGP)=12m²	Objekat br. 4 / Pr Pomoćni objekat P(BRGP)=12m²
1890/10, P=561m²	561m²	Nema	Nema
1891/2, P=598m²	598m²	Nema	Nema
1891/3, P=166m²	166m²	Nema	Nema
1891/4, P=100m²	100m²	Nema	Nema
1891/5, P=373m²	373m²	Nema	Nema
1893/8, P=10m²	10m²	Nema	Nema
5878m² + 380m² = 6258m²	**4956m²**	**UKUPNA ZAUZETOST NA LOKACIJI 1302m²**	**UKUPNA IZGRAĐENOST NA LOKACIJI 5400m²**

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:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune" koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:800

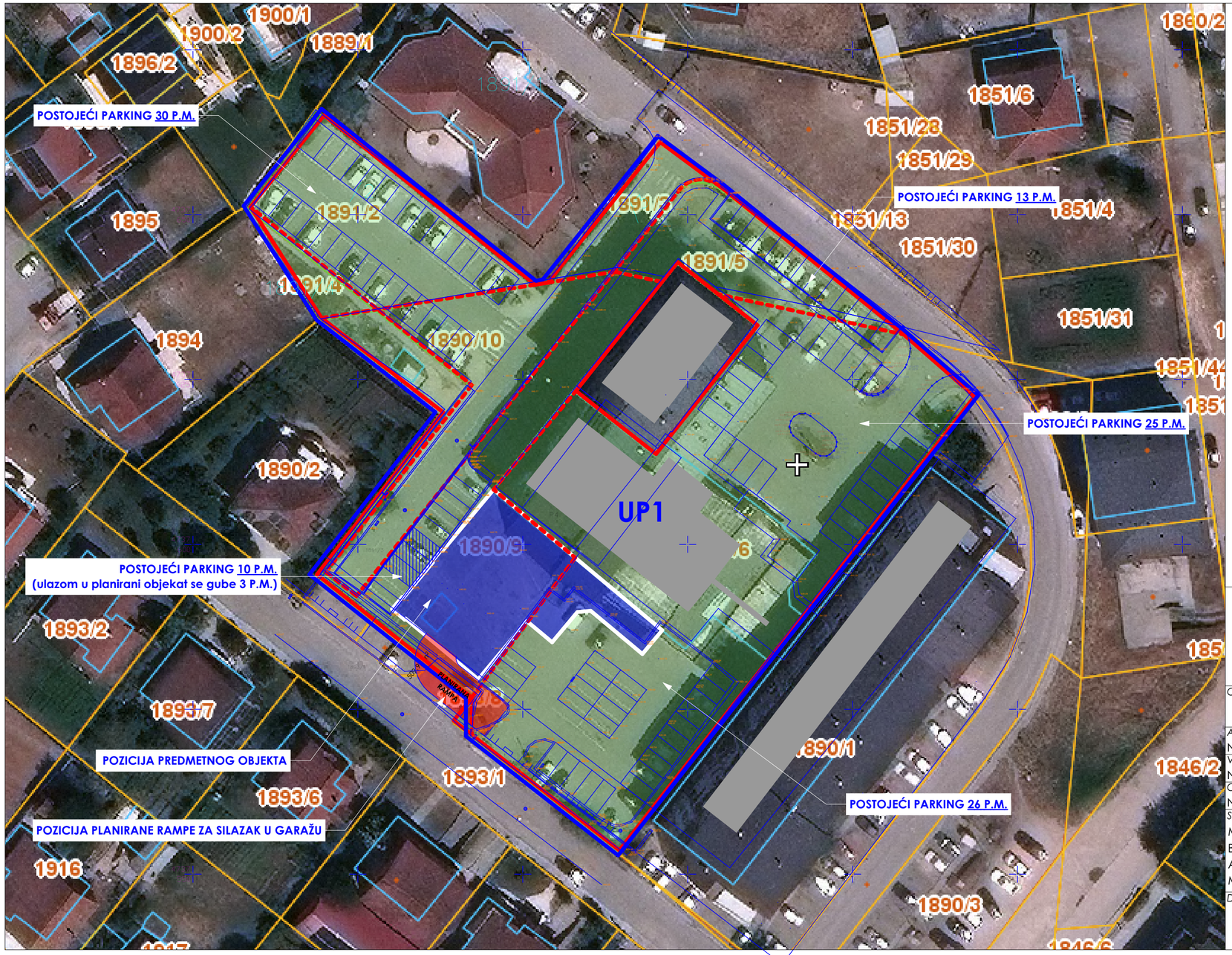
Prilog:
ŠIRA SITUACIJA
analiza lokacije

Br. priloga: **2**

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



N

- GRANICE KAT. PARCELA / OBUHVATA
- GRANICE KAT. PARCELA UNUTAR LOKACIJE
- GRANICE UP 1
- GABARITI PLANIRANOG OBJEKTA

ANALIZA POTREBNOG BROJA PARKING MJESTA

Katastarska parcela	Parametri za parkiranje prema UT uslovima	Površina poslovnih prostora / Potreban broj parking mjesta	Broj stambenih jedinica / Potreban broj parking mjesta
1890/6 - Stambeno - poslovna zgrada	1 p.m. na 80m^2 poslovnih prostora 1 parking mjesto po stanu	Ukupna P poslovnih prostora 971m^2 * 971m^2 / 80 = 12,14 = **13 p.m.**	Ukupno stanova 19 * Potrebno **19 p.m.**
1890/7 - Stambeno - poslovna zgrada (nije sastavni dio lokacije ali je dio UP1 pa ulazi u obračun)	1 p.m. na 80m^2 poslovnih prostora 1 parking mjesto po stanu	Ukupna P poslovnih prostora 20m^2 * 20m^2 / 80 = 2,5 = **3 p.m.**	Ukupno stanova 51 * Potrebno **51 p.m.**
Potreban broj parking mjesta za postojeće objekte na lokaciji			**86**
Ukupno postojećih parking mjesta na lokaciji			**101**
Slobodan broj parking mjesta - za moguću izgradnju			**15**
Projektom predviđeno			**12 garažnih mjesta**
UKUPNO PARKING / GARAŽNIH MJESTA NA LOKACIJI (postojeće + planirano)			**113 / 27 novih parking / gar. mjesta**

** Podaci su u svemu prema izvodu iz lista nepokretnosti br. 3084 (za zgradu na kat. parceli br. 1890/6) i 4056 (za zgradu na kat. parceli br. 1890/7)*

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:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune" koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

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

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

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

Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:500

Prilog:
ŠIRA SITUACIJA
analiza lok. - PARKIRANJE

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 +0,10 = 640.50mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

PREMA DUP-U "BISTRICA IZMJENE I DOPUNE" PREDV. NAMJENA JE "SV" - POVRŠINE ZA STANOVAN. VEĆIH GUSTINA
UP1 JE POVRŠINE **6249m²**

POVRŠINA LOKACIJE (DIJELA UP1) KOJU ČINE KAT. PARCELE BR. 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8, SVE K.O. NIKŠIĆ IZNOSI **5878m² / 6258m²**

MOGUĆA IZGRADNJA NA LOKACIJI

	DEFINISANO UT USL.	*POSTOJEĆA IZGRAĐ.*	*PROJEKTOVANO*	*UKUPNO*
Dozvoljena spratnost	P+7+Pk	P+7+Pk	Po+P+5	/
Indeks zauzet. (i.z.)	i.z. max = 0,3/1874,7m²	i.z. = 0,21 / 1302m²	i.z. = 0,078 / 487,38m²	i.z. = 0,286 / 1789,38m²
Indeks izgrađ. (i.i.)	i.i. max = 1,2/7498,8m²	i.i. = 0,86 / 5400m²	i.i. = 0,34 / 2098,63m²	i.i. = 1,2 / 7498,63m²
G.L. od R.L.	Prema graf. prilogu	/	/	/
G.L. od susj. parcela	Prema graf. prilogu	/	/	/
Visine etaža	Pomoćni prostori 3m Stamb eni prostori 3,5m Poslovni prostori 4,5m	/	Pomoćni prostori 2,72m Stambeni prostori 3,06m Poslovni prostori 3,74m	/
Parkiranje / garažir.	1p.m./80m² posl. prost. 1p.m./stanu	potrebno 86 p.m. postoji 101 p.m.	posl. 9,58 = 10p.m. stan. 15p.m. obezbijeđeno 27p.m.	parkiranje 101 p.m. garaže 12 p.m. UKUPNO 113 p.m.

ULAZI

REDNI BR.	*NAZIV*	*REDNI BR.*	*NAZIV*
0	Pristup lokaciji/parceli sa Ulice 18. jul	4	Ulaz u podzemnu garažu
1	Ulaz u administraciju/upravu hotela	5	Prulaz objektu sa sjeveroistočne strane (neimenovana ulica)
2	Ulaz u smještajnu zonu - hotel	6	Ulaz u stambenu zonu objekta
3	Ulaz u postojeći restoran	7	Ulaz u poslovni prostor

PROJEKTANT:

arhitektonika

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:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:200

Prilog: **UŽA SITUACIJA (OSNOVA KROVNE RAVNI)**

Br. priloga: **04**

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota +0,10 = ±40.50mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

PREMA DUP-U "BISTRICA IZMJENE I DOPUNE" PREDV. NAMJENA JE "SV" - POVRŠINE ZA STANOVAN. VEĆIH GUSTINA
UP1 JE POVRŠINE **6249m²**

POVRŠINA LOKACIJE (DIJELA UP1) KOJU ČINE KAT. PARCELE BR. 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8, SVE K.O. NIKŠIĆ IZNOSI **5878m² / 6258m²**

MOGUĆA IZGRADNJA NA LOKACIJI

	DEFINISANO UT USL.	*POSTOJEĆA IZGRAĐ.*	*PROJEKTOVANO*	*UKUPNO*
Dozvoljena spratnost	P+7+Pk	P+7+Pk	Po+P+5	/
Indeks zauzet. (i.z.)	i.z. max = 0,3/1874,7m²	i.z. = 0,21 / 1302m²	i.z. = 0,078 / 487,38m²	i.z. = 0,288 / 1789,38m²
Indeks izgrađ. (i.i.)	i.i. max = 1,2/7498,8m²	i.i. = 0,86 / 5400m²	i.i. = 0,34 / 2098,63m²	i.i. = 1,2 / 7498,63m²
G.L. od R.L.	Prema graf. prilogu	/	/	/
G.L. od susj. parcela	Prema graf. prilogu	/	/	/
Visine etaža	Pomoćni prostori 3m Stamb eni prostori 3,5m Poslovni prostori 4,5m	/	Pomoćni prostori 2,72m Stambeni prostori 3,06m Poslovni prostori 3,74m	/
Parkiranje / garažir.	1p.m./80m² posl. prost. 1p.m./stanu	potrebno 86 p.m. postoji 101 p.m.	posl. 9,58 = 10p.m. stan. 15p.m. obezbijeđeno 27p.m.	parkiranje 101 p.m. garaže 12 p.m. UKUPNO 113 p.m.

ULAZI

REDNI BR.	*NAZIV*	*REDNI BR.*	*NAZIV*
0	Pristup lokaciji/parceli sa Ulice 18. jul	4	Ulaz u podzemnu garažu
1	Ulaz u administraciju/upravu hotela	5	Prulaz objektu sa sjeveroistočne strane (neimenovana ulica)
2	Ulaz u smještajnu zonu - hotel	6	Ulaz u stambenu zonu objekta
3	Ulaz u postojeći restoran	7	Ulaz u poslovni prostor

PROJEKTANT:

arhitektonika

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:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:200

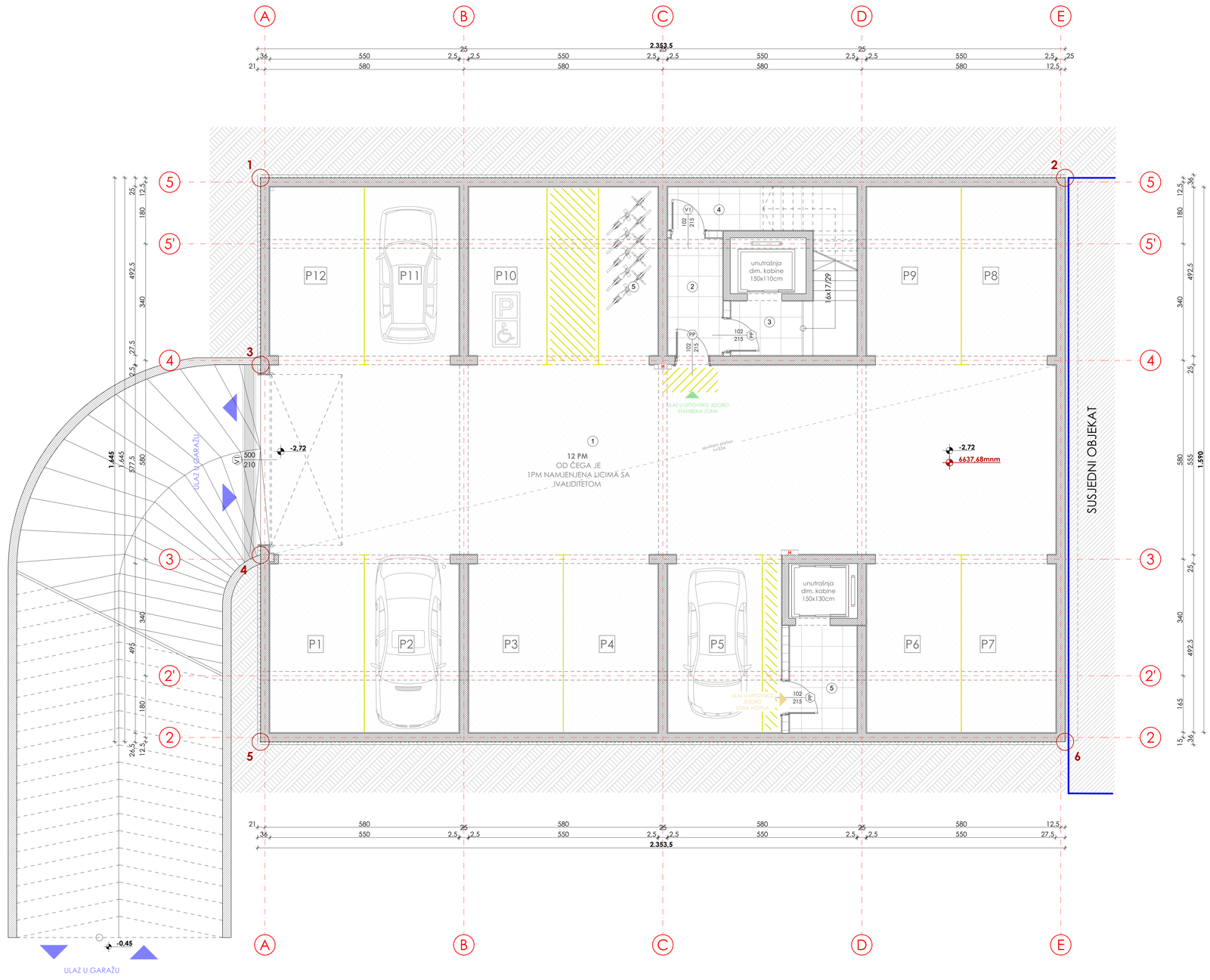
Prilog: **UŽA SITUACIJA (OSNOVA KROVNE RAVNI)**

Br. priloga: **05**

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



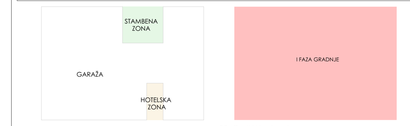


NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta:
Kota -2.72 = 6637.68mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU.
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton | Cementni estrih | 5 - EPS 25g, d= 10cm | Opekarski zid d=25cm/d=12cm
Zemlja/Tlo | Keramika | Parket | Asfalt



01. Grafički prikaz zona u osnovi

02. Grafički prikaz fazne gradnje u osnovi

LEGENDA

- ULAZ U LIFTOVSKO JEZGRO STAMBENA ZONA
- ULAZ U LIFTOVSKO JEZGRO ZONA HOTELA
- ULAZ U GARAŽU
- H — HIDRANT
- PN — PARKING MJESTO - 12 PM OD ČEGA SU 2PM NAMJENJENA LICIMA SA IVALIDITETOM

KOORDINATE GABARITNIH TAČAKA OBJEKTA

	x	y
1	6578956.3429	4737590.2295
2	6578970.8780	4737608.6315
3	6578960.6197	4737586.8514
4	6578964.9750	4737583.4114
5	6578969.2518	4737580.0333
6	6578983.7869	4737598.4353
7	6578978.5688	4737583.7406
8	6578987.8009	4737589.5940

FZ1 Fasadni zid – kamena oblaga
1. Kamena fasadna oblaga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB ploča d=20cm
6. Malušnki malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm **ili/ili**
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Malušnki malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm **ili/ili**
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Malušnki malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Malušnki malter d=1,5-2cm
4. AB ploča d=20cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Malušnki malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Malušnki malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Malušnki malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Malušnki malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Malušnki malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid , fiktivsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. PE - PVC hidroizolaciona membrana
5. Cepasto folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. Bi - bitumenska HI, "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=30cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "armofon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Malušnki malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna kalušjica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "armofon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Malušnki malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastna sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka
3. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana
4. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
5. Cem. kaš. / sloj za pad (min 0,5-max3%) d=min3,5cm
6. PE građevinska folija d=0,15mm
7. Termoizolacija - mineralna vuna d=10cm, 80kg/m3.
8. Sloj za ujednačavanje prilsoka vodene pare - "Kondorflex Pd4"
9. AB monolitna ploča, dp=16cm
10. Malušnki malter, d=1,5-2cm
11. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna kalušjica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Malušnki malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

BILANS POVRŠINA PODRUMA / PODZEMNA GARAŽA

	Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Podzemna garaža	1	Garaža	Ferobeton	Armirani beton	Armirani beton	320.06m²	352.92m²
	2	Tampon zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10.83m²	
	3	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7.99m²	
	4	Zajedničke ostava	Keramika	Armirani beton	Armirani beton	4.80m²	
	5	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9.24m²	

Ukupna neto površina podruma	352.92m²
Ukupna bruto površina podruma	391.98m²
Ukupna bruto površina objekta (nadzemni dio)	2098.63m2
Ukupna bruto površina objekta	**2490.61m²**

PROJEKTANT:
arhi tekto nika Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Ul.vezar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +38240140 251 867
Mob: +38201693 347 395
+38201693 309 590

INVESTITOR:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat: STAMBENO - POSLOVNI

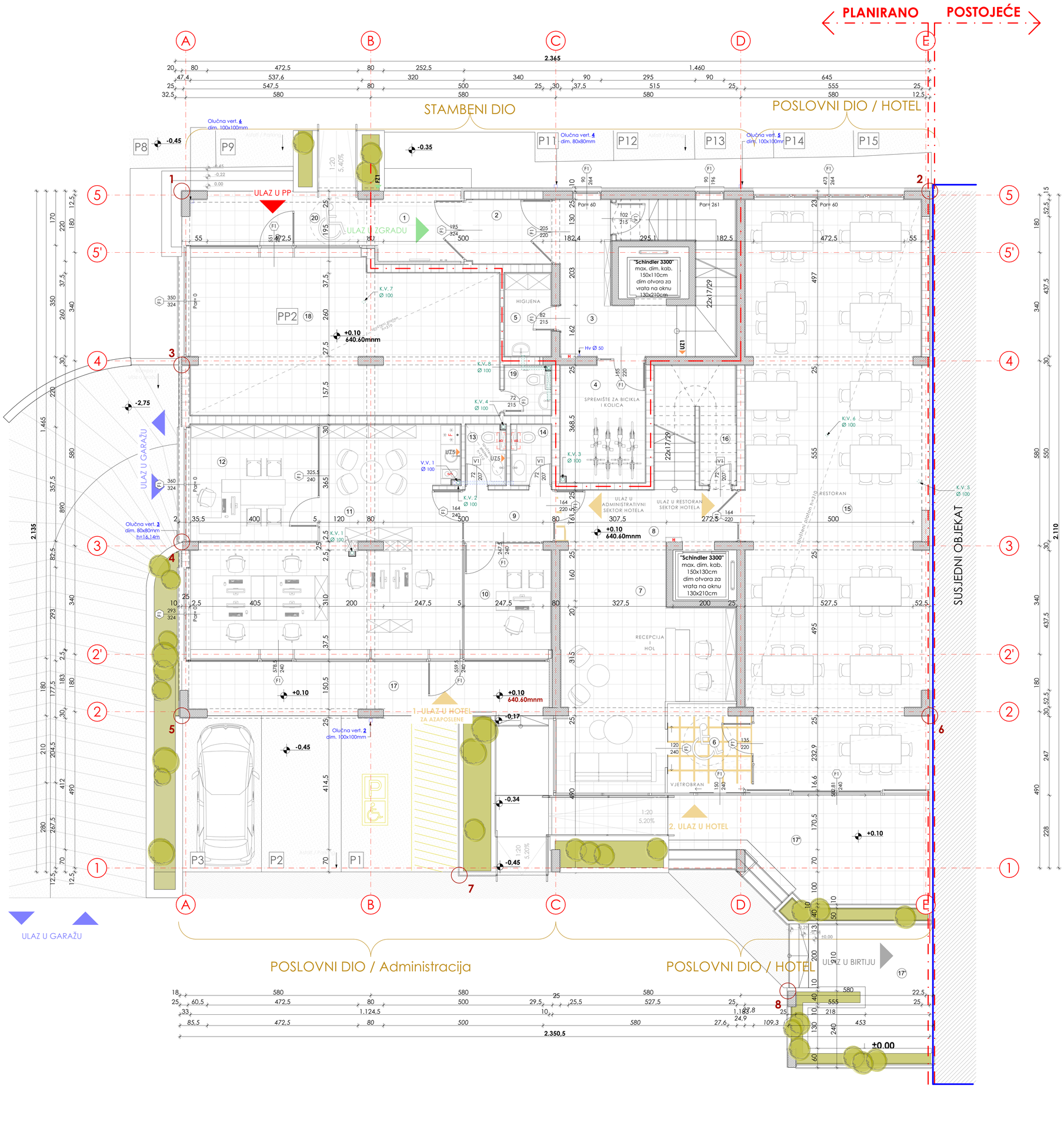
Lokacija: U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune".koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, svek.O. Nikšić,Opština Nikšić

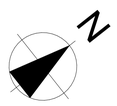
Autor projekta: Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant: Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici: Mia Matović, Bsc Arh; Boris Radunović, spec.sci.arh; Matija Kadović, Msc Arh; Almira Ličina, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA
Razmjera: R=1:50
Prilog: OSNOVA PODRUMA / GARAŽA
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 +0.10 = 640.50mnm

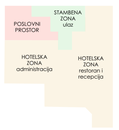
IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton	Cementni estrih	TI - EPS 25g. d= 10cm	Opekarski zid d=25$_{NF}$/d=12$_{NF}$
Nisko zelenilo trava	Keramika	Parket	Asfalt

LEGENDA

- ULAZ U ZGRADU
- 1. ULAZ U HOTEL za zaposlene
- 2. ULAZ U HOTEL za goste
- ULAZ U GARAŽU
- ULAZ U PP
- H HIDRANT
- B BOJLER
- Š ŠPORET
- F FRIŽIDER
- M MAŠINA ZA SUDE/VEŠ



01. Grafički prikaz zona u osnovi



02. Grafički prikaz fazne gradnje u osnovi

KOORDINATE GABARITNIH TAČAKA OBJEKTA

	x	y
1	6578956.3429	4737590.2295
2	6578970.8780	4737608.6315
3	6578960.6197	4737586.8514
4	6578964.9750	4737583.4114
5	6578969.2518	4737580.0333
6	6578983.7869	4737598.4353
7	6578978.5688	4737583.7606
8	6578987.8009	4737589.5940

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm MALMAST
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm MALMAST
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - fliltovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. PE- PVC hidroizolaciona membrana
5. Čepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. HI - bitumenska HI, "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=50cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "azmaton" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "azmaton" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastni sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka.
3. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana.
4. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
5. Cem. kol. / sloj za pad (min 0,5-max3%) dmin=3,5cm
6. PE građevinska folija d=0,15mm
7. Termoizolacija - mineralna vuna vuna d=10cm, 80kg/m3.
8. Sloj za sjedinačavanje pritiska vodene pare - "Kondorflex Pal4"
9. AB monolitna ploča, dp=16cm
10. Mašinski malter, d=1,5-2cm
11. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
STAMBENI DIO	1	Natkriveni ulaz	Kamen			5,88m²	49,31m²
	2	Vjetrobran	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,01m²	
	3	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	24,81m²	
	4	Sprem. za bicikla i kolica	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,84m²	
	5	Prostorija za higijenu	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,77m²	
HOTELSKI DIO	6	Vjetrobr. hotelskog dijela	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,67m²	273,44m²
	7	Recepcija sa lobijem	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	17,09m²	
	8	Komunikacija	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,39m²	
	9	Private hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,55m²	
	10	Recepcijska kancelarija	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,07m²	
	11	Uprava hotela	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	44,29m²	
	12	Direktor hotela	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,60m²	
	13	Toalet M	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,32m²	
	14	Toalet Ž	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,35m²	
	15	Restoran	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	87,21m²	
	16	Ostava ispod stepenica	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,28m²	
	17	Natkrivena terasa	Kamen			19,05m²	
	17'	Natkrivena terasa	Kamen			44,77m²	
POSL. PROST	18	Poslovni prostor	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	45,75m²	58,04m²
	19	Toalet posl. prostora	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,22m²	
	20	Natkrivena terasa	Keramika	Kamen / Fas. malt.	Fasadni malter	10,07m²	

Ukupna neto površina prizemlja - stambeni dio	**49,31m²**
Ukupna neto površina prizemlja - poslovni dio (posl. prostori + hotel)	**331,68m²**
Ukupna neto površina prizemlja	**380,99m²**
Ukupna bruto površina prizemlja	**487,38m²**
Ukupna bruto površina objekta	**2098,63m²**

PROJEKTANT:
arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 36, 81400 Nikšić
Telifax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat: **STAMBENO - POSLOVNI**

Lokacija: U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta: Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant: Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici: Mia Matović, Bsc Arh; Boris Radunović, spec.sci.arh; Almira Ličina, Msc Arh; Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA

Razmjera: R=1:50

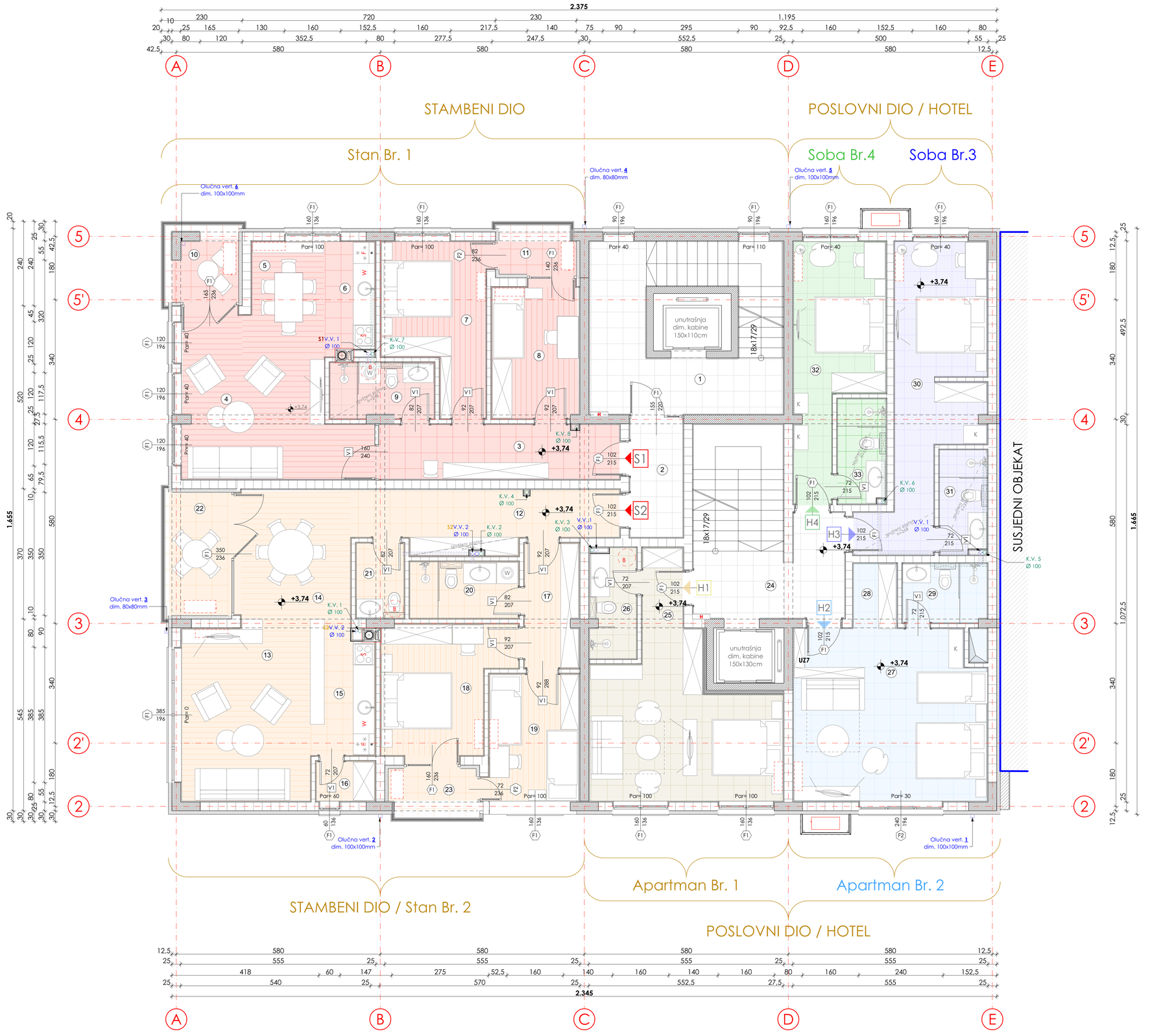
Prilog: **OSNOVA PRIZEMLJA**

Br. priloga: 7

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: AVGUST 2026. god.

Datum revizije i M.P.:

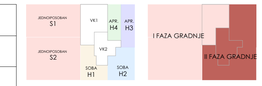


LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton | Cementni estrih | TI - EPS 25g, d= 10cm | Opekarski zid d=25cm/d=12cm

Nisko zelenilo trava | Keramika | Parket | Asfalt

LEGENDA	
	APARTMAN H1
	APARTMAN H2
	SOBA H3
	SOBA H4
	JEDNOIPOSOBAN STAN S1 I S2
H	HIDRANT
B	BOJLER
Š	ŠPORET
F	FRIŽIDER
M	MAŠINA ZA SUDE/VEŠ



01. Grafički prikaz zona u osnovi

02. Grafički prikaz faznе gradnje u osnovi

NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta:
Kota +3.74 = 644.14mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU.
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9009
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9001
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - filtovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. Mi - PVC hidroizolaciona membrana
5. Čepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. Hi - bitumenska Hi "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=50cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Betonski sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana.
3. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
4. Cem. kaš. / sloj za pad (min 0,5-max3%) d=min=3,5cm
5. PE građevinska folija d=0,15mm
6. Termoizolacija - mineralna tvrda vuna d=10cm, 80kg/m3
7. Sloj za izjednačavanje pritiska vodene pare - "Kondorflex Paid"
8. AB monolitna ploča, dp=16cm
9. Mašinski malter, d=1,5-2cm
10. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB platno d=25
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

BILANS POVRŠINA I SPRATA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S1	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,34m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,47m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNIPOSOBAN STAN / S2	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,90m²	94,16m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,68m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APT. / H1	25	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,81m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,01m²	
APT. / H2	27	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,20m²	32,59m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H3	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,58m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,93m²	
SOBA/H4	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,68m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,05m²	

Ukupna neto površina I sprata - stambeni dio	**197,32m²**
Ukupna neto površina I sprata - poslovni dio (hotel)	**124,71m²**
Ukupna neto površina I sprata	**318,03m²**
Ukupna bruto površina I sprata	**396,48m²**
Ukupna bruto površina objekta	**2098,63m2**

PROJEKTANT:
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:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, svеK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vođeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:50

Prilog:
OSNOVA PRVOG SPRATA

Br. priloga: 8
Br. strane:

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

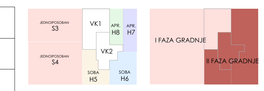
Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton · Cementni estrih · TI - EPS 25g. d=10cm · Opekarski zid d=25cm/d=12cm · Nisko zelenilo trava · Keramika · Parket · Asfalt

LEGENDA	
	APARTMAN H5
	APARTMAN H6
	SOBA H8
	SOBA H7
	JEDNOIPOSOBAN STAN S1 I S2
H	HIDRANT
B	BOJLER
Š	ŠPORET
F	FRIŽIDER
M	MAŠINA ZA SUDE/VEŠ



01. Grafički prikaz zona u osnovi

02. Grafički prikaz faze gradnje u osnovi

NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta:
Kota +6,80 = 647.20mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g. d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9009
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g. d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9001
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g. d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - filtrovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. HI - PVC hidroizolaciona membrana
5. Čepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. HI - bitumenska HI. "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=50cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastni sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana.
3. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
4. Cem. kol. / sloj za pad (min 0,5-max3%) dmin=3,5cm
5. PE građevinska folija d=0,15mm
6. Termoizolacija - mineralna vuna d=10cm, 80kg/m3.
7. Sloj za sjedinjavanje pritisaka vodene pare - "Kondorflex Pal4"
8. AB monolitna ploča, dp=16cm
9. Mašinski malter, d=1,5-2cm
10. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

BILANS POVRŠINA II SPRATA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
JEDNOIPOSOBAN STAN / S3	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,35m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,51m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNIPOSOBAN STAN / S4	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,88m²	94,14m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,68m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APP. / H5	25	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,82m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Keramika	4,02m²	
APP. / H6	27	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,11m²	32,50m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H7	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,58m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,93m²	
SOBA/H8	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,69m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,06m²	

Ukupna neto površina II sprata - stambeni dio	**197,31m²**
Ukupna neto površina II sprata - poslovni dio (hotel)	**124,64m²**
Ukupna neto površina II sprata	**321,95m²**
Ukupna bruto površina II sprata	**396,48m²**
Ukupna bruto površina objekta	**2098,63m2**

PROJEKTANT:
arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 86, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395, +382(0)69 309 590

INVESTITOR:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić.Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:50

Prilog:
OSNOVA II SPRATA

Br. priloga: 9
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton · Cementni estrih · TI - EPS 25g. d= 10cm · Opekarski zid d=25$_{cm}$/d=12$_{cm}$

Nisko zelenilo trava · Keramika · Parket · Asfalt

LEGENDA

	APARTMAN H9
	APARTMAN H10
	SOBA H12
	SOBA H11
	JEDNOIPOSOBAN STAN S5 I S6
H	HIDRANT
B	BOJLER
Š	ŠPORET
F	FRIŽIDER
M	MAŠINA ZA SUDE/VEŠ



01. Grafički prikaz zona u osnovi



02. Grafički prikaz faznе gradnje u osnovi

NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta:
Kota +9,86 = 650,26mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g. d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm KALOSIT
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g. d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm KALOSIT
2. Sloj ljepila za mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g. d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - filtovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. HI - PVC hidroizolaciona membrana
5. Čepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. HI - bitumenska HI. "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=50cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastni sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka.
3. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana.
4. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
5. Cem. kol. / sloj za pad (min 0,5-max3%) dmin=3,5cm
6. PE građevinska folija d=0,15mm
7. Termoizolacija - mineralna vuna d=10cm, 80kg/m3.
8. Sloj za sjedinačavanje pritisaka vodene pare - "Kondorflex Pal4"
9. AB monolitna ploča, dp=16cm
10. Mašinski malter, d=1,5-2cm
11. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

BILANS POVRŠINA III SPRATA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S5	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	73,34m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,47m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNOIPOSOBAN STAN / S6	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,86m²	94,12m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,68m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APR./H9	25	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,81m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,01m²	
APR./H10	27	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,20m²	32,59m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H12 SOBA/H11	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,58m²
	31	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,93m²	
	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,69m²
	33	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,06m²	

Ukupna neto površina III sprata - stambeni dio	**197,28m²**
Ukupna neto površina III sprata - poslovni dio (hotel)	**124,72m²**
Ukupna neto površina III sprata	**322,00m²**
Ukupna bruto površina III sprata	**396,48m²**
Ukupna bruto površina objekta	**2098.63m2**

PROJEKTANT:
arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 595, +382(0)69 309 590

INVESTITOR:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

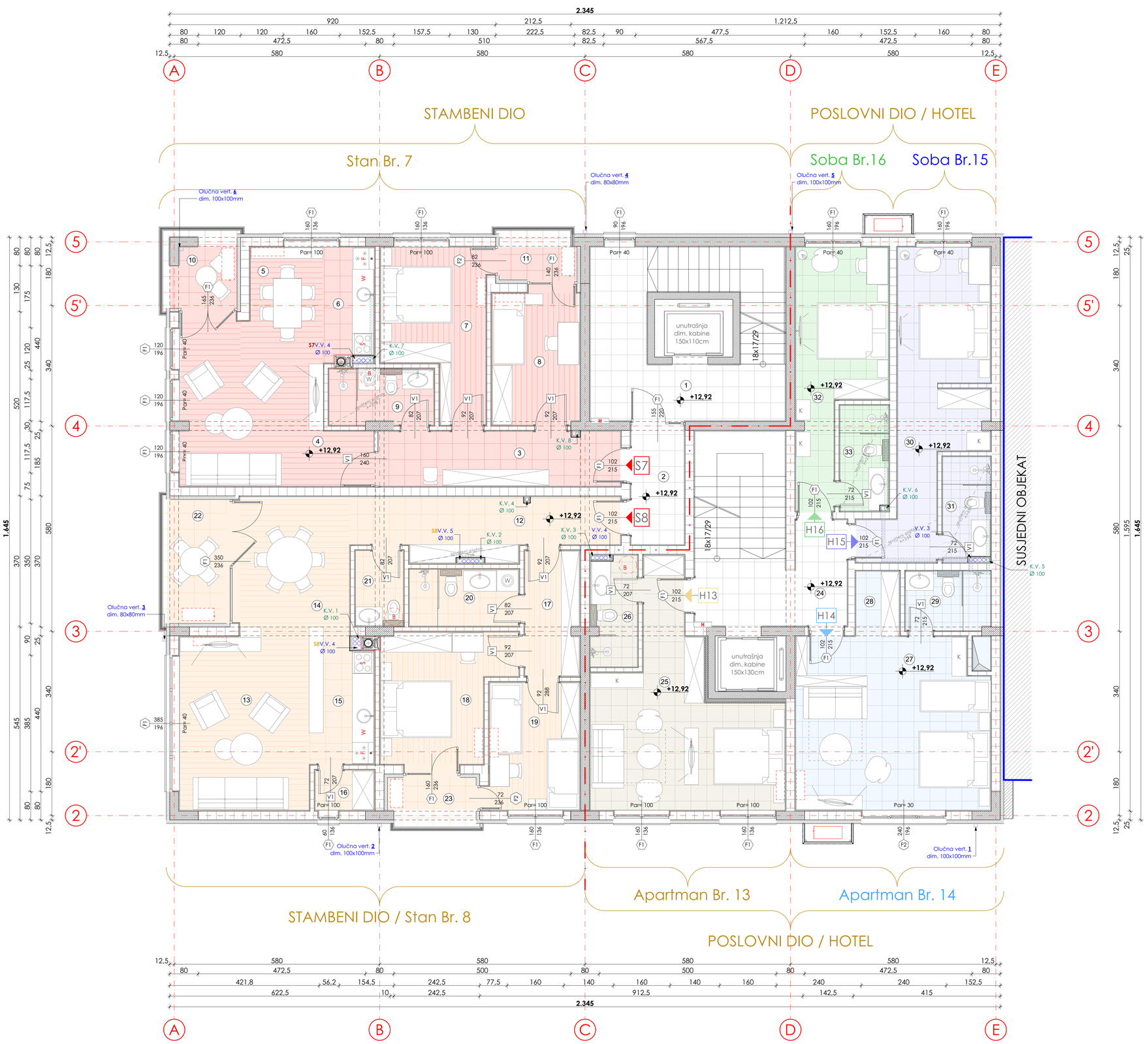
Objekat: **STAMBENO - POSLOVNI**

Lokacija: U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta: Nikola Bulajić, d. i. a.
Vođeći projektant: Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici: Mia Matović, Bsc Arh; Boris Radunović, spec.sci.arh; Almira Ličina, Msc Arh; Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja
Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA
Razmjera: R=1:50
Prilog: **OSNOVA III SPRATA**
Br. priloga: **10**
Br. strane:

Datum izrade i M.P.: AVGUST 2026. god.
Datum revizije i M.P.:



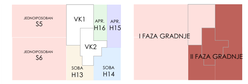
LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton · Cementni estrih · TI - EPS 25g, d= 10cm · Opekarski šid d=25₀₀/d=12₀₀

Nisko zelenilo trava · Keramika · Parket · Asfalt

LEGENDA

- APARTMAN H13
- APARTMAN H14
- SOBA H16
- SOBA H15
- JEDNOIPOSOBAN STAN S7 I S8
- H HIDRANT
- B BOJLER
- Š ŠPORET
- F FRIŽIDER
- M MAŠINA ZA SUDE/VEŠ



01. Grafički prikaz zona u osnovi

02. Grafički prikaz fazne gradnje u osnovi

NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta:
Kota +9,86 = 650,26mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9009
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9001
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - filtovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. HI - PVC hidroizolaciona membrana
5. Čepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. HI - bitumenska HI. "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=50cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "zamafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "zamafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastni sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana.
3. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
4. Cem. kol. / sloj za pad (min 0,5-max3%) dmin=3,5cm
5. PE građevinska folija d=0,15mm
6. Termoizolacija - minerlna vrsta vuna d=10cm, 80kg/m3.
7. Sloj za sjedinjavanje pritisaka vodene pare - "Kondorflex Pal4"
8. AB monolitna ploča, dp=16cm
9. Mašinski malter, d=1,5-2cm
10. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

BILANS POVRŠINA IV SPRATA

Br.		Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina	
Komu.	1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	25,02m²	29,82m²
JEDNOIPOSOBAN STAN / S7	2	Tihi hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,80m²	
	3	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	10,47m²	72,34m²
	4	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,27m²	
	5	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	7,03m²	
	6	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,47m²	
	7	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,03m²	
	8	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,20m²	
	9	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,60m²	
	10	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,24m²	
	11	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,03m²	
JEDNIPOSOBAN STAN / S8	12	Ulazni hodnik	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,84m²	94,07m²
	13	Dnevni boravak	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	18,47m²	
	14	Trpezarija	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	11,39m²	
	15	Kuhinja	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,65m²	
	16	Kuhinjska ostava	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	1,83m²	
	17	Degažman	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	4,72m²	
	18	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	12,19m²	
	19	Spavaća soba	Parket	Disperzivna boja	Disperzivna boja	9,21m²	
	20	Kupatilo	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	5,11m²	
	21	Toalet	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	2,88m²	
	22	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	6,19m²	
	23	Terasa	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	3,59m²	
K.	24	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	22,05m²	
APP. / H13	25	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	23,80m²	27,81m²
	26	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,01m²	
APP. / H14	27	Dnevno - nočna zona	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	26,10m²	32,49m²
	28	Degažman	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	2,19m²	
	29	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,20m²	
SOBA/H16	30	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	19,65m²	23,67m²
	31	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,02m²	
SOBA/H15	32	Soba	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	14,63m²	18,69m²
	33	Kupatilo	Keramika	Keramika	Disperzivna boja	4,06m²	

Ukupna neto površina IV sprata - stambeni dio	**197,23m²**
Ukupna neto površina IV sprata - poslovni dio (hotel)	**124,71m²**
Ukupna neto površina IV sprata	**321,94m²**
Ukupna bruto površina IV sprata	**396,48m²**
Ukupna bruto površina objekta	**2098,63m2**

PROJEKTANT:
arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar 13 jul br. 86, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 347 395, +382(0)69 309 590

INVESTITOR:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić.Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

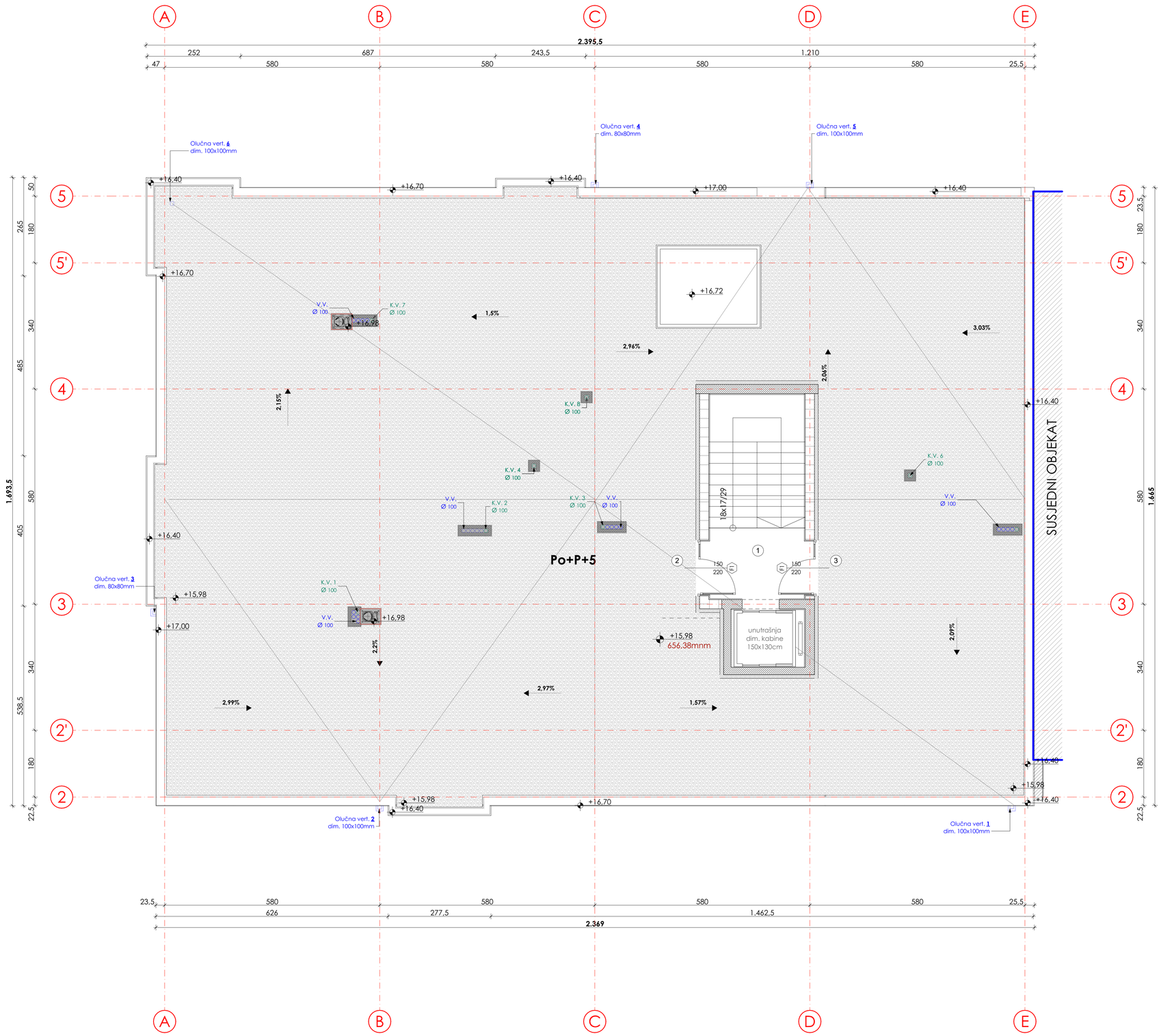
Razmjera:
R=1:50

Prilog:
OSNOVA IV SPRATA

Br. priloga: 11
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota +15,98 = 656,38mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton | Lim/Okapnica | TI - EPS 25g. d= 10cm | Šljunak

BILANS POVRŠINA V SPRATA - SERVISNA ETAŽA

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina
Kom 1	Komunikacije	Keramika	Disperzivna boja	Disperzivna boja	17,22m²
Ukupna neto površina V sprata					**17,22m²**
Ukupna bruto površina V sprata					**25,33m²**
Ukupna bruto površina objekta					**2098,63m2**

PROJEKTANT:
arhitektonika
Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar "13 jul" br. 96, 81400 Nikšić
Tel/fax: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 547 595
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh
Ksenija Raičević, Bsc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

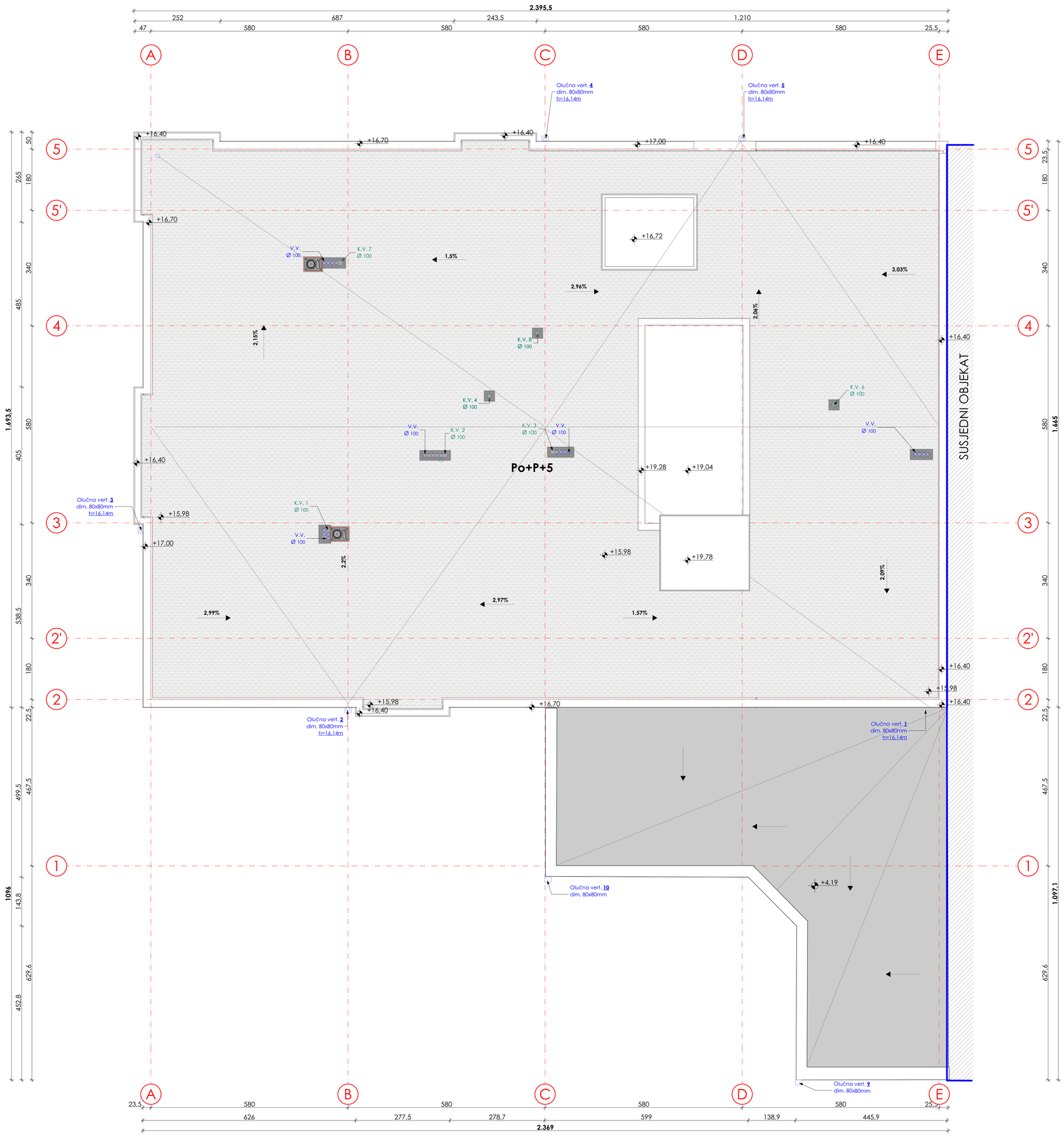
Razmjera:
R=1:50

Prilog:
OSNOVA V SPRATA

Br. priloga: 11
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota +15,98 = 656,38mnm

IZGRADNJA OBJEKTA JE FAZNA, PODIJELJENA U DVA DIJELA
1. FAZA - PARTERNO UREĐENJE, SVI GRUBI RADOVI, KOMPLET OMOTAČ ZGRADE, ENTERIJER STAMBENOG DIJELA, PODRUMA - GARAŽE I POSLOVNOG DIJELA U PRIZEMLJU
2. FAZA - ENTERIJER POSLOVNOG - HOTELSKOG DIJELA U OSTATKU ZGRADE (I do IV sprat)

Ukupna bruto površina objekta	2098,63m2

PROJEKTANT:
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:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

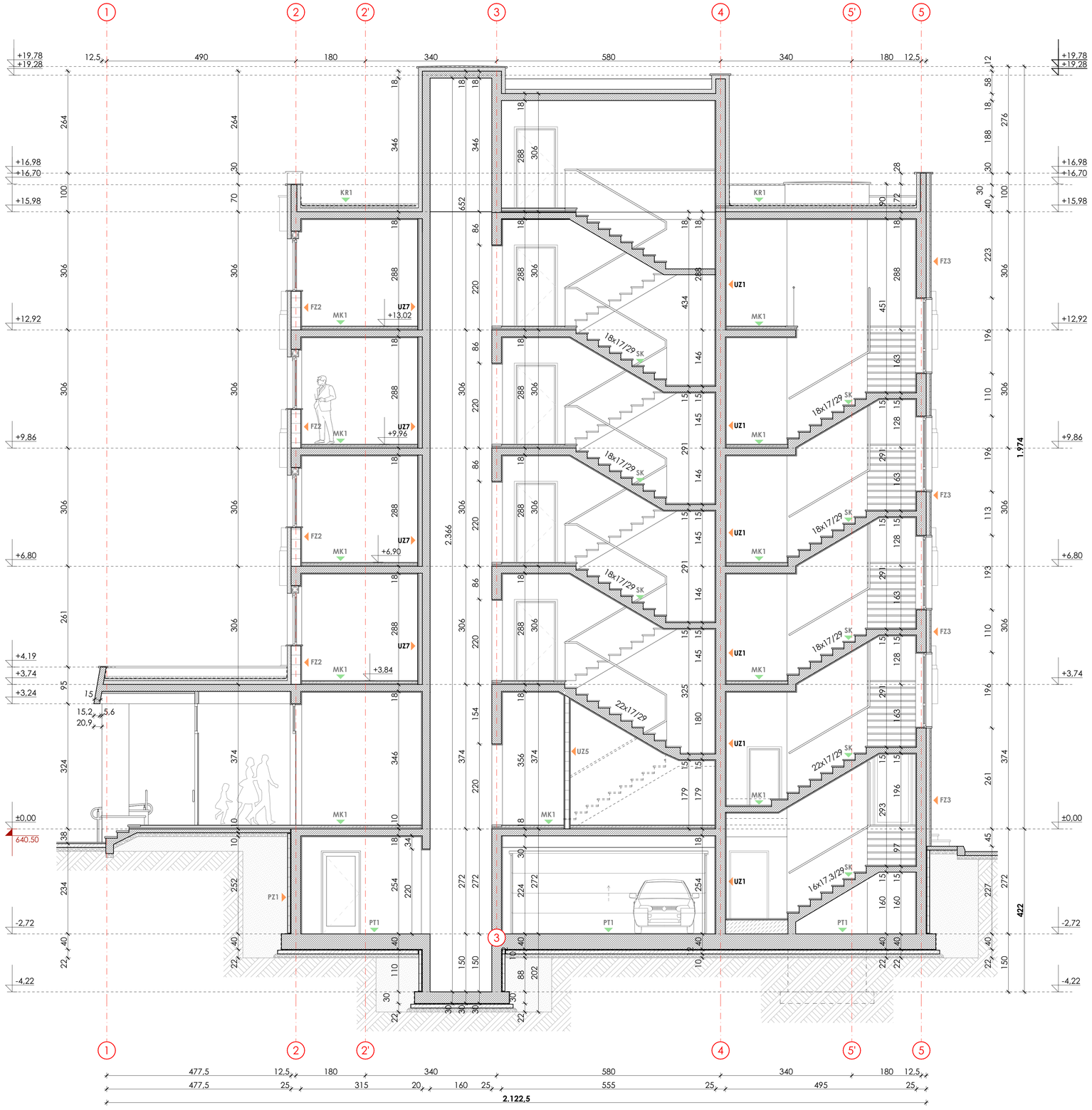
Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh
Ksenija Raičević, Bsc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE - fazna gradnja

Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA
Razmjera: R=1:50
Prilog: **OSNOVA KROVNE RAVNI**
Br. priloga: 12
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton | Cementni estrih | TI - EPS 25g, d= 10cm | Opekarski zid d=25cm/d=12cm | Tlo | Hl | Šljunak | Nasip

NAPOMENA:

Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;

Kota ±0.00 = 640.50mnm

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm KALDOM
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm KALDOM
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=10cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - fiktovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. HI - PVC hidroizolaciona membrana
5. Čepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. HI - bitumenska HI, "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
4. Tampon sloj šljunka d=50cm
5. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "azmafon" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastni sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka.
3. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana
4. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
5. Cem. kol. / sloj za pad (min 0,5-max3%) dmin=3,5cm
6. PE gradevinska folija d=0,15mm
7. Termoizolacija - minetalna vuna d=10cm, 80kg/m3.
8. Sloj za sjedinačavanje pritiska vadene pare - "Kondorflex Pal4"
9. AB monolitna ploča, dp=16cm
10. Mašinski malter, d=1,5-2cm
11. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

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:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:

STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:

U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

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

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

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

Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:50

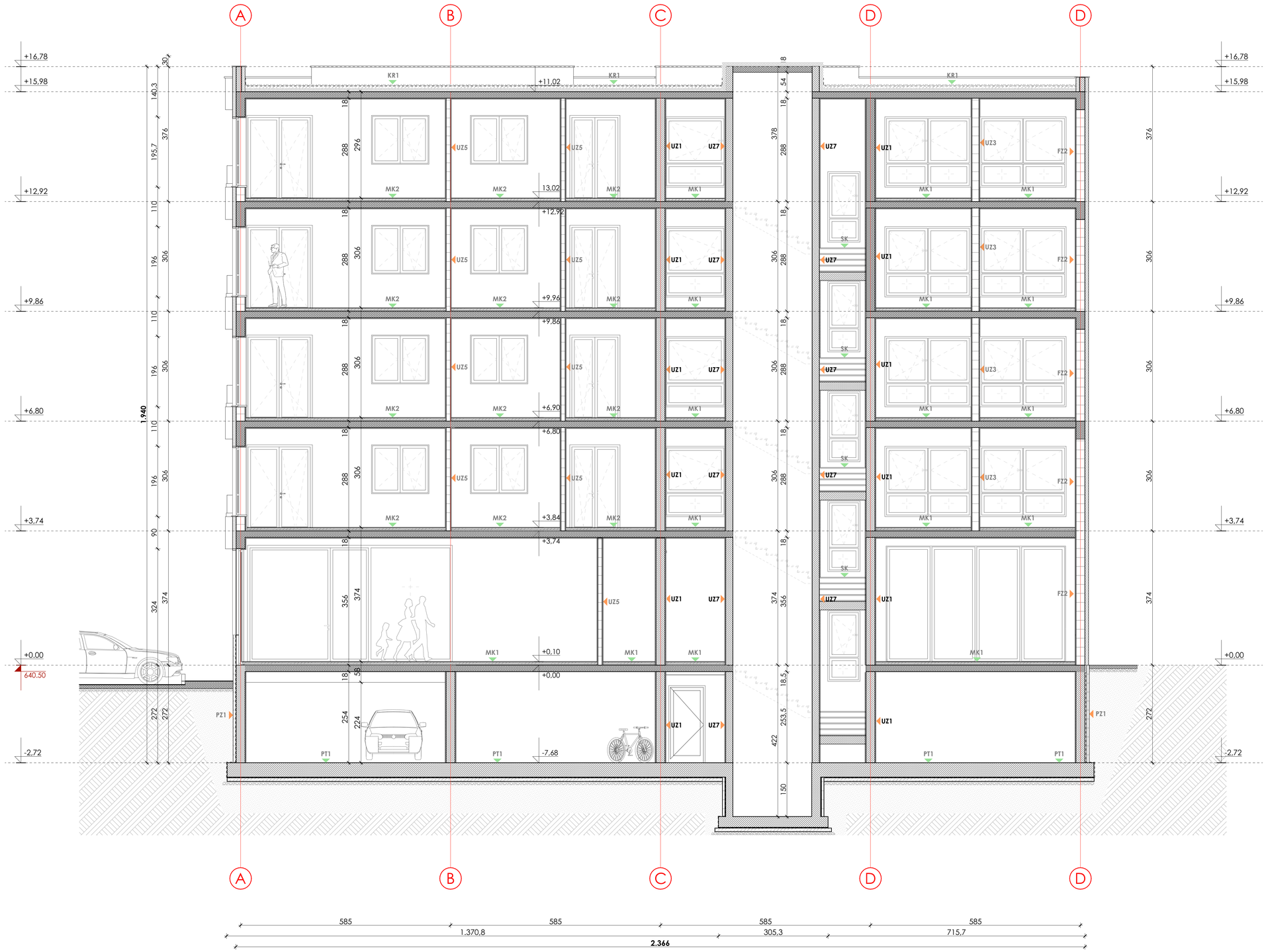
Prilog:
PRESJEK A-A

Br. priloga: **13**

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

Armirani beton | Cementni estrih | TI - EPS 25g, d= 10cm | Opekarski zid d=25,,,/d=12,,, | Tlo | HI | Šljunak | Nasip

NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota ±0.00 = 640.50mnm

FZ1 Fasadni zid - kamena obloga
1. Kamena fasadna obloga d=2-3cm
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=8cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. AB platno d=20cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9001
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=8cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

FZ2 Fasadni zid
1. Dekorativni fasadni malter, d=0,2cm RAL9001
2. Sloj ljepila sa mrežicom x2, d=0,3cm
3. TI - EPS 25g, d=8cm
4. Sloj ljepila za EPS, d=0,5cm
5. Giter blok d=19cm
6. Mašinski malter d=1,5-2cm
7. Glet
8. Boja

UZ1 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. AB platno d=20cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ2 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ3 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ4 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Giter blok, d=25cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ5 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
7. Zidne keramičke pločice, d=1cm

UZ6 Unutrašnji zid
1. Zidne keramičke pločice, d=1cm
2. Ljepilo za keramiku, d=0,5cm
3. Mašinski malter d=1,5-2cm
4. Opekarski pregradni blok, d=12cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet
7. Boja

UZ7 Unutrašnji zid
1. Boja
2. Glet
3. TI d=8cm
4. AB zid - filtrovsko platno d=20cm

PZ1 Podrumski zid
1. Boja
2. Glet
3. AB platno d=25
4. HI - PVC hidroizolaciona membrana
5. Cepasta folija

PT1 Ploča na tlu
1. Ferobeton d=5cm
2. AB temeljna ploča, dp=60cm
3. HI - bitumenska HI, "KONDOR 4"
4. Podložni beton d=10cm
5. Tampon sloj šljunka d=50cm
6. Tlo

MK1 Međuspratna konstrukcija
1. Keramika d=1cm
2. Ljepilo za keramiku d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,5-5cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=2cm
6. Zvučna izolacija / "armaton" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

MK2 Međuspratna konstrukcija
1. Parket d=1,2cm
2. Ljepilo za parket d=0,5cm
3. Cementna košuljica d=4,8cm
4. PVC folija
5. Termoizolacija / polistiren 25gr d=3cm
6. Zvučna izolacija / "armaton" d=5mm
7. AB monolitna ploča (MK), dp=18cm
8. Mašinski malter d=1,5-2cm
9. Glet i boja

KR1 Ravni krov
1. Balastni sloj - šljunak d=8-15cm
2. Zaštita PVC membrane sa gornje strane od drenažnog sloja šljunka.
3. Hidroizolacija - PVC hidroizolaciona membrana.
4. Zaštita PVC membrane - geotekstil 300gr/m2, d=3-5mm
5. Cem. kol. / sloj za pad min 0,5-max3%) dmin=3,5cm
6. PE građevinska folija d=0,15mm
7. Termoizolacija - minetalna tvrda vuna d=10cm, 80kg/m3.
8. Sloj za sprečavanje prilsaka vodene pare - "Kondorflex Pal4"
9. AB monolitna ploča, dp=16cm
10. Mašinski malter, d=1,5-2cm
11. Glet i boja

SK Stepenišna konstrukcija
1. Kamene ploče d=4cm
2. Ljepilo d=0,5cm
3. Cementna košuljica
4. AB monolitna ploča, dp=14cm
5. Mašinski malter d=1,5-2cm
6. Glet i boja

PROJEKTANT:
arhi tekto nika
Arhitektonika d.o.o. Nikši
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:
"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:50

Prilog:
PRESJEK B-B

Br. priloga: | *Br. strane:*
14

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

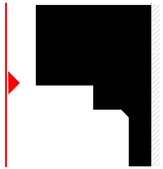
Datum revizije i M.P.





Legenda mataerijala:

- Fasadni dekorativni malter
- Fasadni dekorativni malter
- Kamen
- Staklene površine



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota ±0,00 = 640,50mnm

PROJEKTANT:

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:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

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

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

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

Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:100

Prilog:
JUGOZAPADNA FASADA

Br. priloga: **15**

Br. strane:

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

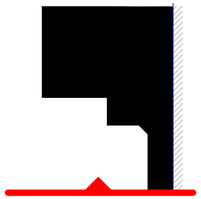
Datum revizije i M.P.





Legenda mataerijala:

- Fasadni dekorativni malter
- Fasadni dekorativni malter
- Kamen
- Staklene površine



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota ±0,00 = 640,50mnm

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

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

INVESTITOR:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:100

Prilog:
JUGOISTOČNA FASADA

Br. priloga: **16**

Br. strane:

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

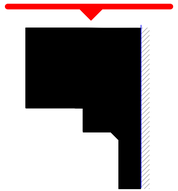
Datum revizije i M.P.





Legenda mataerijala:

- Fasadni dekorativni malter
- Fasadni dekorativni malter
- Kamen
- Staklene površine



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota ±0,00 = 640,50mnm

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

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

INVESTITOR:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

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

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

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

Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:100

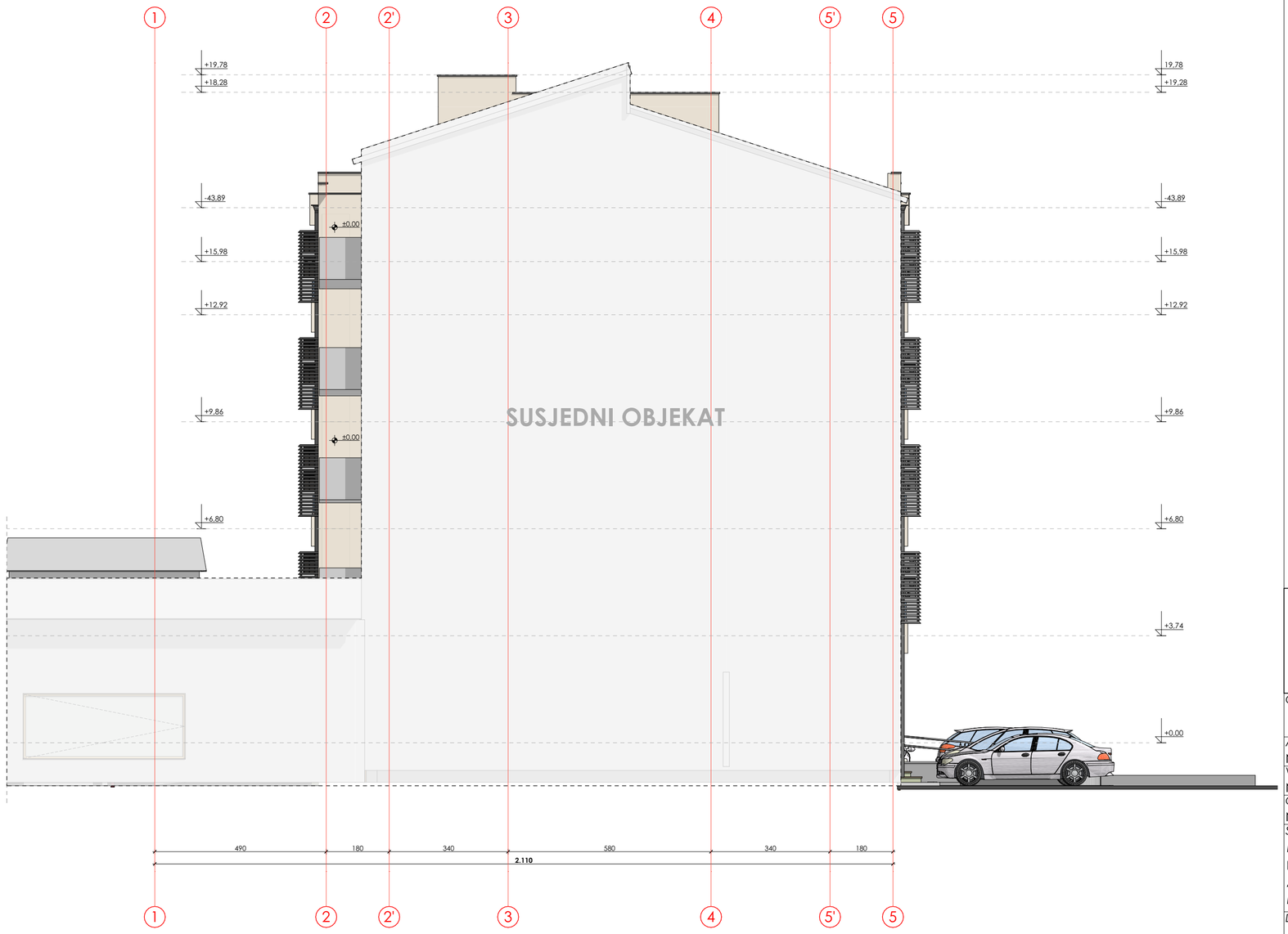
Prilog:
SJEVEROZAPADNA FASADA

Br. priloga: **17**

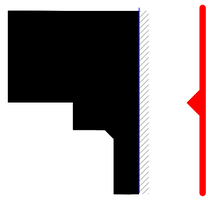
Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



Legenda mataerijala:
Fasadni dekorativni malter
Fasadni dekorativni malter
Kamen
Staklene površine



NAPOMENA:
Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta;
Kota ±0,00 = 640,50mnm

PROJEKTANT:

arhi tekto nika

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

INVESTITOR:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:
STAMBENO - POSLOVNI

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune",koju čine kat. parcelebr.1890/6,1890/9,1890/10, 1891/2,1891/3,1891/4 1891/5 i 1893/8, sveK.O. Nikšić,Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, d. i. a.
Saradnici:
Mia Matović, Bsc Arh
Boris Radunović, spec.sci.arh
Almira Ličina, Msc Arh
Matija Kadović, Msc Arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
faza - ARHITEKTURA

Razmjera:
R=1:100

Prilog:
SJEVEROISTOČNA FASADA

Br. priloga: **18**

Br. strane:

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

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar 13. jula br. 93, 81400 Nikšić
Telefon: +382 (0)40 251 867
Mob: +382 (0)69 247 190
+382 (0)69 309 590

INVESTITOR:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT
- RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"

Lokacija:

U.P. I DUP "Bistrica - Izmjene i dopune" koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/8, 1897/51, 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Saradnici:
Mia Matović, Bsc arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Marija Kadović, Msc arh.
Almira Ličina, Msc arh.

Dio tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

Razmjera:

/

Prilog:

3D PRIKAZ

Broj priloga/br. strane:

19

Datum izrade i M.P.:

AVGUST 2026. god.

Datum revizije i M.P.:



PROJEKTANT: Arhitektonika d.o.o. Nikšić	INVESTITOR: "K N J A Z" d.o.o. Podgorica
Objekat: **POSLOVNI OBJEKAT - RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"**	Lokacija: UP. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić
Autor projekta: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Saradnici: Mia Matović, Bsc arh. Boris Radunović, spec. sci. arh Matija Kadović, Msc arh. Almira Selina, Msc arh.	Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA Razmjera: / Prilog: **3D PRIKAZ** Br. priloga/br. strane: **- 20**
Datum izrade / M.P.: AVGUST 2026. god.	Datum revizije / M.P.:



PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar 13. jula br. 56 81400 Nikšić
Telefon: +382 (0) 40 251 867
Mob: +382 (0) 67 330 330
+382 (0) 69 309 590

INVESTITOR:

"K N J A Z" d.o.o. Podgorica

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT
- RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, dipl.ing. arh.
Nikola Bulajić, dipl.ing. arh.
Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, dipl.ing. arh.
Saradnici:
Maja Matović, Bsc arh
Boris Radunović, spec. sci. arh
Matija Kadović, Msc arh.
Almira Ličina, Msc arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Broj tehničke dokumentacije: Razmjera:
Izaza - ARHITEKTURA /

Prilog: 3D PRIKAZ
Br.priloga/br. strane: 21

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

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:
Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar 13. jula br. 95, 81400 Nikšić
Telefon: +382(0)40 251 867
Mob: +382(0)69 744 750
+382(0)69 309 590

INVESTITOR:
"K N J A Z" d.o.o. Podgorica

OBJEKAT:
POSLOVNI OBJEKAT
- RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"

Lokacija:
U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Vođeći projektant:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Saradnici:
Nina Matović, Bsc arh
Boris Radunović, spec. sci. arh
Matija Kadović, Bsc arh.
Almira Ličina, Msc arh.

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

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: Razmjera:
faza - ARHITEKTURA

Prilog: 3D PRIKAZ

Broj priloga/br. strane: 22

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: Arhitektonika d.o.o. Nikšić, Bulevar 13. jula br. 83, 81400 Nikšić, Telefon: +382 (0)40 251 867, Mobi: +382 (0)69 369 390, +382 (0)69 309 590	INVESTITOR: "KNJAZ" d.o.o. Podgorica
Objekat: **POSLOVNI OBJEKAT - RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"**	Lokacija: UP. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić
Autor projekta: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Vođeći projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Saradnici: Mia Matović, Bsc arh. Boris Radunović, spec. sci. arh Matija Kadović Msc arh. Almira Ličina, Msc arh.	Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA; Razmjera: /
	Prilog: **3D PRIKAZ**; Br. priloga/br. strane: **23**
Datum izrade i M.P.: AVGUST 2026. god.	Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: tekto nika — Ash Tektonika doo, Nikšić	INVESTITOR: "K N J A Z" d.o.o. Podgorica
Objekat: **POSLOVNI OBJEKAT - RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"**	Lokacija: U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić
Autor projekta: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Saradnici: Mia Matović, Bsc arh. Boris Radunović, spec. scl. arh Matija Kadović, Msc arh. Almira Ličina, Msc arh.	Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA — Razmjera: /
	Prilog: **3D PRIKAZ** — Br. priloga/br. strane: **24**
Datum izrade / M.P.: AVGUST 2026. god.	Datum revizije / M.P.:



PROJEKTANT:

arhi tekto nika

Arhitektonika d.o.o. Nikšić
Bulevar 13. jula br. 83 81400 Nikšić
Telefon: +38240 251 861
Mob: +38268 247 359
+38269 309 590

INVESTITOR:

"KNJAZ" d.o.o. Podgorica

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT
- RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"

Lokacija:

U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vodeći projektant:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant:
Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Saradnici:
Nina Matović, BC arh.
Boris Radunović, spec. sci. arh.
Marija Kadović, Msc arh.
Almira Ličina, Msc arh.

Dio tehničke dokumentacije: Razmjera:
Fazа - ARHITEKTURA

Prilog: **3D PRIKAZ**

Broj priloga / broj strane: **25**

Datum izrade i M.P.:
AVGUST 2026. god.

Datum revizije i M.P.:



PROJEKTANT:

Arhitektonikaa, NIKŠIĆ

INVESTITOR:

"K N J A Z" d.o.o. Podgorica

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT
- RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"

Lokacija:

DUP-I, DUP "Bistrica"- izmjene i dopune, katastarske kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/2, 1891/5, 1893/6, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić

Autor projekta:

Nikola Bulajić, dipl.ing. arh.

Vođeći projektant:

Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant:

Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.

Saradnici:

Mila Matović, Bsc.ing.arh.
Boris Radunović, spec.sci. arh.
Matija Kadović, Msc.ing.arh.
Almira Ličina, Msc.ing.arh.

Datum izrade i M.P.

AVGUST 2026. god.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Broj tehničke dokumentacije:

Razmjera:

Prilog:

fazaI - ARHITEKTURA

3D PRIKAZ

Numeracija stranica:

26

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: arhitektonika Arhitektonika doo. Nikšić, Bulevar 13. jula br. 96 81400 Nikšić, Telefon +382 (0)40 251 867, Mob. +382 (0)69 269 390, +382 (0)69 309 590	INVESTITOR: "K N J A Z" d.o.o. Podgorica
Objekat: **POSLOVNI OBJEKAT - RETAIL PARK "BIG NIKŠIĆ"**	Lokacija: U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene i dopune", koju čine kat. parcele br. 1890/6, 1890/9, 1891/3, 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić
Autor projekta: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Odgovorni projektant: Nikola Bulajić, dipl. ing. arh.	
Saradnici: Mia Matović, Bsc arh. Boris Radunović, spec. sci. arh. Matija Kadović, Msc arh. Almira Ličina, Msc arh.	Dio tehničke dokumentacije: Razmjera: faza - ARHITEKTURA
Datum izrade I M.P.: AVGUST 2026. god.	Prilog: **3D PRIKAZ** Br. priloga/br. strane: **27**
	Datum revizije I M.P.