

**OBRAZAC 1**

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

INVESTITOR<sup>1</sup> **LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ**

OBJEKAT<sup>2</sup> **STAMBENI OBJEKAT**

LOKACIJA<sup>3</sup> **KATASTARSKE PARCELE BR. 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2  
KO GRAHOVAC U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNA  
PROSTORNOG URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup> **IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup> **SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh.**  
**Licenca br. UPI 09-332/25-1852/2**

PROJEKTANT<sup>6</sup> **"BUILDING BIRO" D.O.O.**  
**Licenca br. UPI 14-332/23-1387/2**

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup> **SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh.**

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup> **SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh.**

ODGOVORNI PROJEKTANT<sup>9</sup> **SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh**

SARADNICI NA PROJEKTU<sup>10</sup>

---

<sup>1</sup> Naziv/ime investitora

<sup>2</sup> Naziv objekta koji se gradi

<sup>3</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>4</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>5</sup> Ime i prezime autora projekta

<sup>6</sup> Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

<sup>7</sup> Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

<sup>8</sup> Ime i prezime vodećeg projektanta

<sup>9</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta

<sup>10</sup> Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

**OBRAZAC 2**

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

INVESTITOR<sup>1</sup>**LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ**OBJEKAT<sup>2</sup>**STAMBENI OBJEKAT**LOKACIJA<sup>3</sup>**KATASTARSKE PARCELE BR. 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2  
KO GRAHOVAC U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNA  
PROSTORNOG URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>**SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh.  
Licenca br. UPI 09-332/25-1852/2**PROJEKTANT<sup>6</sup>**"BUILDING BIRO" D.O.O.  
Licenca br. UPI 14-332/23-1387/2**ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>**SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh.  
Licenca br. UPI 14-332/23-1082/2**VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>**SAUD MEĐEDOVIĆ m.arh.  
Licenca br. UPI 14-332/23-1082/2**

---

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

# SADRŽAJ PROJEKTA

## 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA:

---

- 1.1. Ugovor između investitora i projektanta
- 1.2. Podaci o projektantu
- 1.3. Licenca projektanta
- 1.4. Licenca glavnog inženjera
- 1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.6. Urbanističko-tehnički uslovi
- 1.7. Projektni zadatak

## 2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA:

---

- 2.1. Tehnički opis

## 3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA:

---

- 3.1. Prikaz površina objekta

## 4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA:

---

- 4.1. Geodetska podloga
- 4.2. Situacija – širi prikaz - Geoportal
- 4.3. Situacija uređenja terena
- 4.4. Osnove objekta
  - Osnova prizemlja
  - Osnova krovne ravni
- 4.5. Presjeci
  - Presjek A-A
  - Presjek B-B
- 4.6. Izgledi objekta
- 4.7. 3D vizuelizacija objekta

# **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

## **1.1. Ugovor između investitora i projektanta**

# UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

---

Zaključen između:

1. **LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ** u daljem tekstu **Investitor** i
2. **„BUILDING BIRO“ D.O.O.** Bijelo Polje, u daljem tekstu **Projektant**.

**PREDMET UGOVORA:** Izrada idejnog rješenja i glavnog projekta izgradnje stambenog objekata, na lokaciji koju čine kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.

## Čl. 1.

**Investitor** povjerava **Projektantu**, izradu idejnog rješenja i glavnog projekta izgradnje stambenog objekata, koji je potrebno uraditi prema projektnom zadatku investitora, pravilima struke i UT uslovima.

## Čl. 2.

**Projektant** se obavezuje da pristupi izradi idejnog rješenja i dostavi ga Glavnom Gradskom Arhitekti, te po dobijanju saglasnosti izradi Glavni projekat u roku od 45 dana.

## Čl. 3.

**Investitor** se obavezuje da **Projektantu** plati projekat u vrijednosti koja je data u ponudi, koju je **Investitor** prihvatio.

## Čl. 4.

Plaćanje će biti izvršeno na sledeći način:

- 50% Avans
- 50% po predaji Glavnog projekta

## Čl. 5.

**Projektant** se obavezuje da ugovoreni projekat uradi u svemu prema projektnom zadatku **Investitora**, kao i važećim zakonima i propisima za ovu vrstu objekta.

## Čl. 6.

**Investitor se obavezuje da Projektantu dostavi sve potrebne podatke koji su potrebni za izradu projektne dokumentacije izdate od nadležnih organa i organizacija.**

## Čl. 7.

**Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.**

## Čl. 8.

**Ugovarači su saglasni da sve eventualne sporove u vezi ovog Ugovora riješe sporazumno, u protivnom nadležan je Privredni sud u Podgorici.**

## Čl. 9.

**Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih ugovarači zadržavaju po 2 (dva).**

U Bijelom Polju,  
decembar 2025. godine

**ZA NARUČIOCA,**

**ZA PROJEKTANTA,**

# **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

## **1.2. Podaci o projektantu**



## Dokument o registraciji

Izmjene: Statut i Kontakt

**Registarski broj 5 - 0434441 / 010**

**PIB: 02694115**

Datum registracije: 18.12.2007.

Datum promjene podataka: 01.12.2021.

### **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "BUILDING BIRO" - BIJELO POLJE**

Broj važeće registracije: /010

Skraćeni naziv: BUILDING BIRO  
Telefon: +38267227400  
eMail: buildingbirodoo@gmail.com  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 13.12.2007.  
Datum donošenja Statuta: 13.12.2007. Datum promjene Statuta: 19.11.2021.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL, SLOBODE BR. 21 BIJELO POLJE  
Adresa za prijem službene pošte: UL, SLOBODE BR. 21 BIJELO POLJE  
Adresa sjedišta: UL, SLOBODE BR. 21 BIJELO POLJE  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### **OSNIVAČI:**

---

**EMIR VESKOVIĆ** - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**NEDŽAD MEKIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**LICA U DRUŠTVU:**

---

**SAUD MEĐEDOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**EMIR VESKOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**NEDŽAD MEKIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---



## Dokument o registraciji

Registarski broj 5 - 0434441 / 009

PIB: 02694115

Datum registracije: 18.12.2007.

Datum promjene podataka: 23.12.2019.

### **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "BUILDING BIRO" - BIJELO POLJE**

Broj važeće registracije: /010

Skraćeni naziv: BUILDING BIRO

Telefon:

eMail:

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 13.12.2007.

Datum donošenja Statuta: 13.12.2007. Datum promjene Statuta: 19.12.2019.

Adresa glavnog mjesta  
poslovanja:

Adresa za prijem službene pošte: UL, SLOBODE BR. 21 BIJELO POLJE

Adresa sjedišta: UL, SLOBODE BR. 21 BIJELO POLJE

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO

Oblik svojine:

Porijeklo kapitala:

Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro )

#### **OSNIVAČI:**

---

**EMIR VESKOVIĆ** - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**NEDŽAD MEKIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**LICA U DRUŠTVU:**

---

**SAUD MEĐEDOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**EMIR VESKOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**NEDŽAD MEKIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

# **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

## **1.3. Licenca projektanta**



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 09-332/25-4228/2

Podgorica, 09.10.2025. godine

**D.O.O. BUILDING BIRO**

**BIJELO POLJE**  
**Ul. Slobode br. 21**

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



**MINISTAR**  
**Slaven Radunović**

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

Obradio:

Ana Radulović



Broj: UPI 09-332/25-4228/2

Podgorica, 09.10.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „BUILDING BIRO“ BIJELO POLJE, broj: UPI 09-332/25-4228/1 od 01.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25, 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „BUILDING BIRO“ BIJELO POLJE, izdaje se

### LICENCA

**za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova**

na period od **pet godina**.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4228/1 od 01.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „BUILDING BIRO“ BIJELO POLJE, pretežna djelatnost – 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-1852/2 od 08.08.2025. godine, kojim se Međedović Saudu, stepen magistra u oblasti arhitekture i dizajna, iz Bijelog Polja, izdaje Licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 2) Ugovor o radu sa Međedović Saudom na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom broj: 01/25 od 01.05.2025. godine;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0434441/010.

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

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

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

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih 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**



# **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

## **1.4. Licenca glavnog inženjera**



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 09-332/25-1852/2  
Podgorica, 08.08.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Međedović Sauda iz Bijelog Polja, broj UPI 09-332/25-1852/1 od 20.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

## RJEŠENJE

**Međedović Saudu, stepen magistra u oblasti arhitekture i dizajna, iz Bijelog Polja,**  
izdaje se

## LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

## Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1852/1 od 20.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Međedović Saud, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma UPI 14-332/23-1082/2 od 17.08.2023. godine, kojim se Međedović Saudu, stepen magistra u oblasti arhitekture i dizajna, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-5042 od 26.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 14-332/23-1082/2 od 17.08.2023. 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 ovlaštenje 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", broj 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





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-5042

Podgorica, 26.12.2024. godine

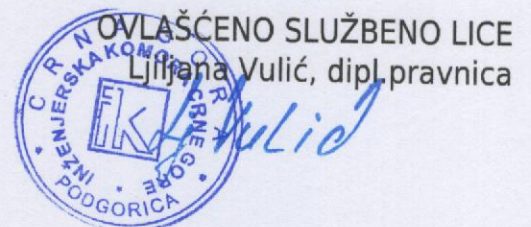
Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1  
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata  
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)  
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

### POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SAUD R. MEĐEDOVIĆ, magistar u oblasti arhitekture i dizajna, prebivalište BIJELO POLJE,  
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 5151



## **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

### **1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta**

**POLISA - RAČUN POL-00315007**

Zastupnik:	Adrović Adnan, 80-121		
<b>Ugovarač</b>			
Naziv	BUILDING BIRO DOO	MB	02694115
Adresa	ULICA SLOBODE 21, 84000 BIJELO POLJE_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267227400
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	11.10.2025 (24:00) - 11.10.2026 (24:00)	Period obračuna	11.10.2025 - 11.10.2026

**Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/ štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvodjača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI 14-332/23-1082/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.**

**Vrsta projektovanja: Svi projekti**  
**Planirani godišnji prihod: 200.000 €**  
**Broj zaposlenih lica: 2**

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

**Osiguranik**

Naziv	BUILDING BIRO DOO	MB	02694115
Adresa	ULICA SLOBODE 21, 84000 BIJELO POLJE_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267227400

**Suma osiguranja**

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

**Franšiza**

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

**Obračun za predmet**

Premija	Iznos
Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
<b>Ukupna premija bez poreza</b>	<b>218,70</b>
Porez na premiju	19,68
<b>Ukupna premija sa porezom</b>	<b>238,38</b>

Osiguravajuće pokrće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

POLISA: POL-00315007

Datum štampe: 03.10.2025 15:28

Strana 1 od 2

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

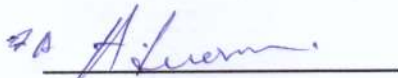
Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.



Osiguravač:



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

Podružnica Berane, Podružnica Berane, 03.10.2025

POLISA: POL-00315007

Datum štampe: 03.10.2025 15:28

Strana 2 od 2

# **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

## **1.6. Urbanističko tehnički uslovi**

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><i>Crna Gora</i>  <b>OPŠTINA NIKŠIĆ</b>                  Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine                  UJP/lo br. 07-350 – 966                  Nikšić, 12.09.2025.godine</p>	
2.	<p><i>Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine</i>, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 004/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. List CG“ br.19/25), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ br.128/24), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24 ) i podnijetog zahtjeva <b>Markštajn Stojanović Lea</b> iz Nikšića, izdaje:</p>	
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>                  za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za gradnje novog – <i>Stambenog objekta</i> na katastarskim parcelama broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.</p>	
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Markštajn Stojanović Lea iz Nikšića</b></p>
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b>                  Lokaciju čine:                  Kat. parcela broj 2926/2 po kulturi pašnjak 6. klase površine 308m<sup>2</sup>, parcela broj 2926/4 po kulturi pašnjak 6. klase površine 25m<sup>2</sup>, parcela broj 2927/2 po kulturi neoplodno zemljište površine 388m<sup>2</sup> i parcela broj 2930/2 po kulturi šuma 7. klase površine 59m<sup>2</sup> a upisane su u LN138 KO Grahovac, potes Palovače kao svojina Milović Dragana u obimu prava 1/1.  <b>NAPOMENA: Za nastavak postupka neophodno je obezbjediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na gradjevisuko zemljište.</b></p>	
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>                  Područje se nalazi u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić u V ( petoj ) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu <b>PO – Poljoprivredno zemljište – obradive površine.</b></p>	

7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p>Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta iznosi 780m<sup>2</sup>. Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Prema smjernicama iz izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :</p> <p><b>3.1.5. Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine</b></p> <p>Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;</li> <li>• Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;</li> <li>• Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614m<sup>mnv</sup> je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.</li> <li>• Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);</li> <li>• Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;</li> <li>• Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;</li> <li>• Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);</li> <li>• Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;</li> <li>• Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;</li> <li>• Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;</li> <li>• Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;</li> <li>• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.</li> </ul> <p><b>USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA</b></p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja i forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture. Održivu izgradnju obezbijediti kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage.</p> <p>U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.</p> <p>Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.</p> <p>U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, poštovati principe energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra,</p>


	<p>geotermalnu energiju tako da se potrošnja energije minimizira 30% kroz energetski efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih vidova energije.</p> <p>Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.</p> <p>Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uredenim zelenim površinama.</p>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Proračun raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Za potrebe projektovanja koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (»Sl.list CG«,br.47/13).</li> <li>- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«,br.23/14).</li> </ul>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja.</p> <p>Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.</p> <p><i>Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima,</li> <li>- od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda ( Sl. list CG br.8/93),</li> <li>- životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).</li> </ul>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.</p>

11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	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.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema uslovima priključenja objekta na mrežu izdatim od strane JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

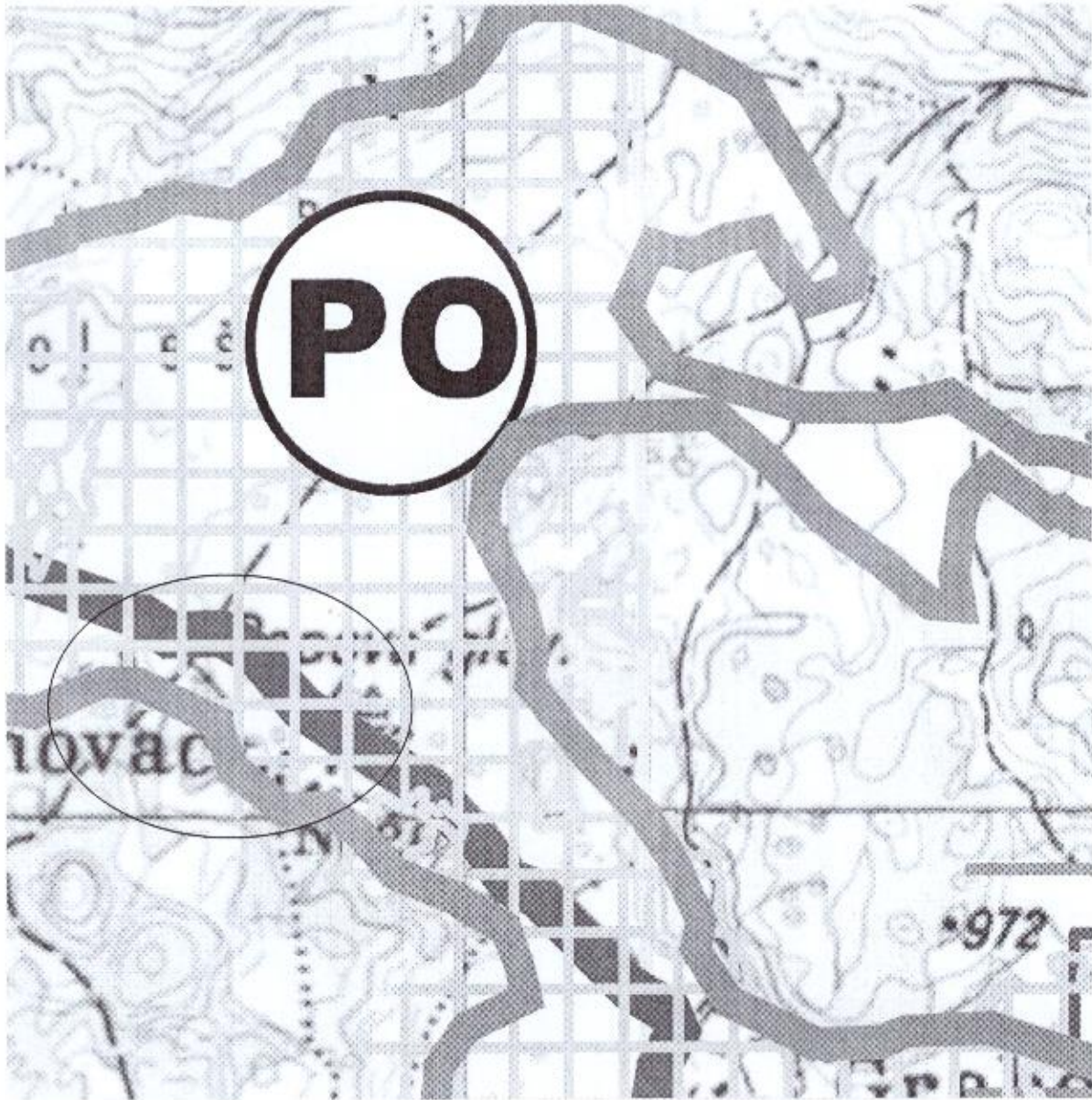
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	Vodni uslovi izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	/	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	Pripada PUP-u Opštine Nikšić
	Površina urbanističke parcele	Pripada PUP-u Opštine Nikšić
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.60
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti
	Maksimalna spratnost objekata	P+1 ili P+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih 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

		<p>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. Suterena 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 predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama. Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.</p>
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti</p>

		<p>savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energiji u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• orijentacija i dispozicija objekta,</li> <li>• oblik objekta,</li> <li>• nagib krovnih površina,</li> <li>• boje objekta,</li> <li>• toplotna akumulativnost objekta,</li> <li>• raspored i odnos stambenih i fasadnih površina,</li> <li>• ekonomska debljina termoizolacije,</li> <li>• razudenost fasadnih površina i td.</li> </ul>

21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine- sektor zaštite životne sredine, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, Vodni uslovi, u spise predmeta, a/a.	
1.	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Zoranić Vladimir, dipl.ing.
		<i>Zoranić Vladimir</i>
2.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Željko Knežević, dipl.ing.gradj.
3.	M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica 
4.	<b>PRILOZI</b>	

Izvod iz PUP-a Opštine Nikšić



**POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**

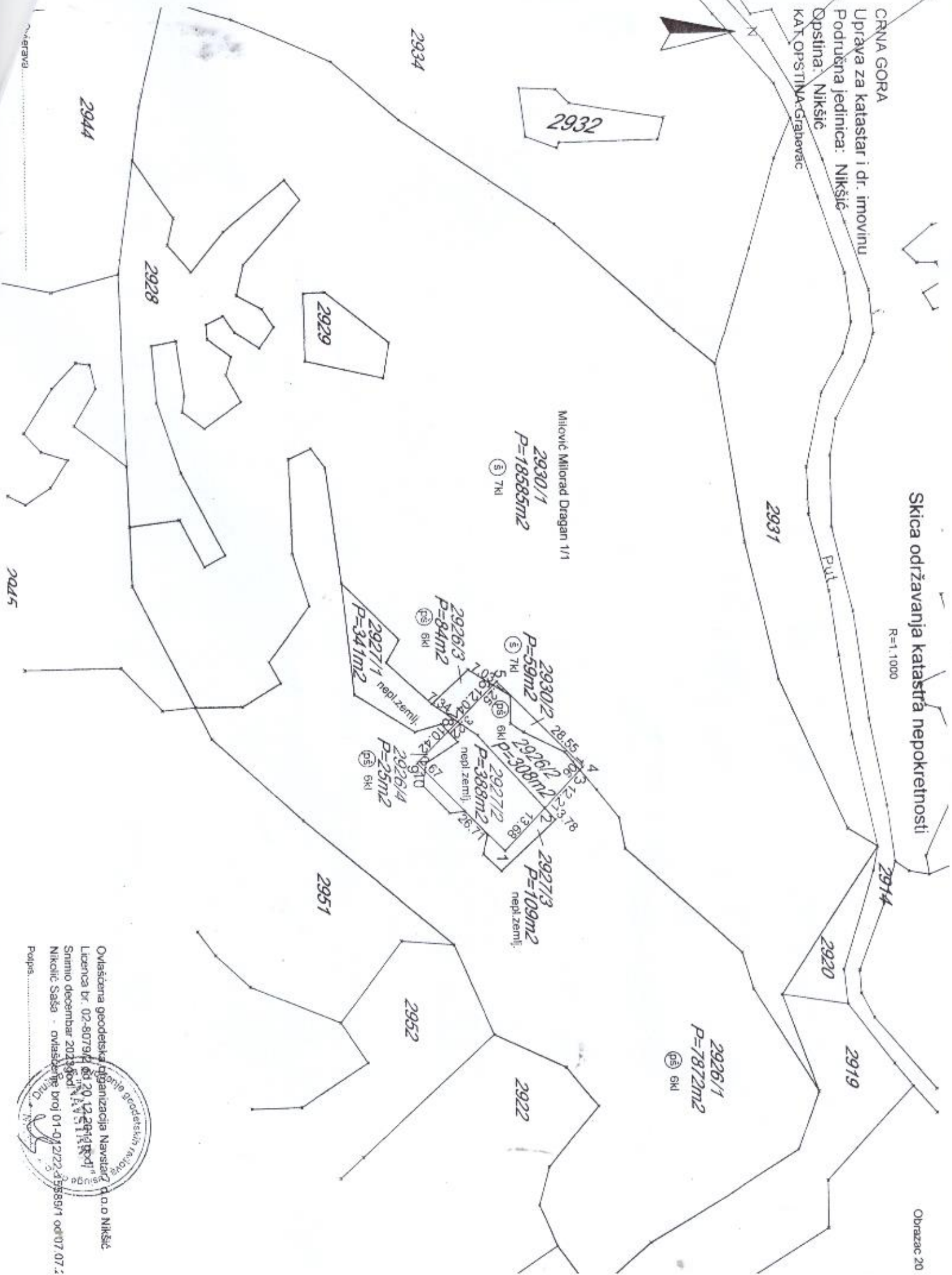


obradivo zemljište

Skica održavanja katastra nepokretnosti

R=1:1000

CRNA GORA  
Uprava za katastar i dr. imovinu  
Područna jedinica: NIKŠIĆ  
Opština: Nikšić  
KAT. OPŠTINA: Grabovac



Milović Milorad Dragan 1/1

2930/1  
P=18585m2

(S) TKI

2930/2  
P=59m2

(S) TKI

2926/2  
P=3081m2

(PS) GKI

2927/3  
P=109m2  
nepl. zemlji

(PS) GKI

2926/1  
P=7872m2

(PS) GKI

2927/1  
P=341m2  
nepl. zemlji

(PS) GKI

2926/4  
P=25m2

(PS) GKI

2952

2922

2951

2928

2929

2932

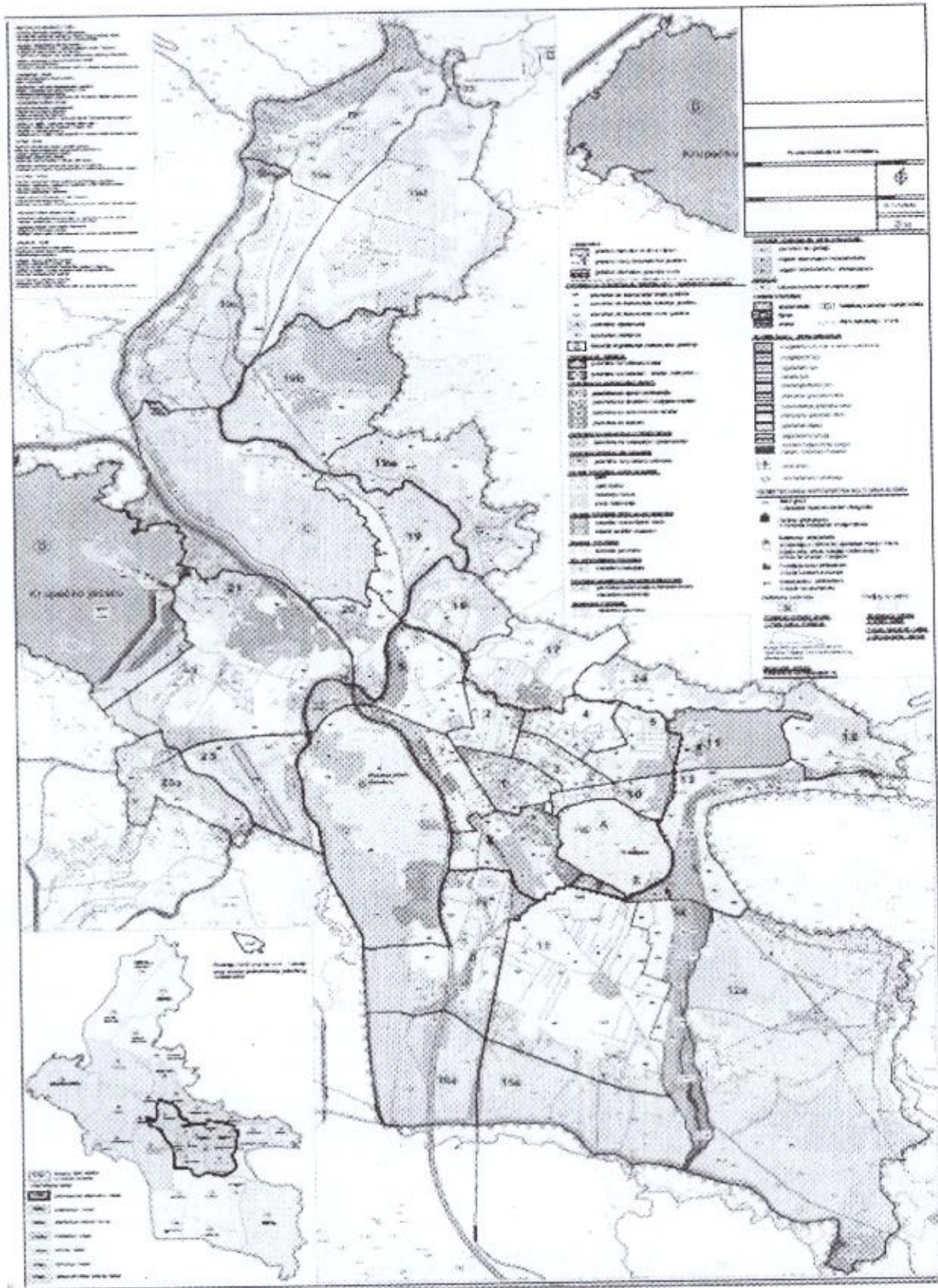
2934

2944

2945

Ovlašćena geodetska organizacija Navstar2 d.o.o. NIKŠIĆ  
Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2014 god.  
Smiro decembar 2023 god. NAV 1119/24  
Nikšić Saša - ovlaštenje broj 01-02/2023-35886/1 od 07.07.2  
Podpis: \_\_\_\_\_







Crna Gora  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj  
Broj: 09- 340 – 1092/2025  
Nikšić, 20.02.2026. godine.

## SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I STAMBENE POSLOVE

OVDJE

U prilogu Vam dostavljamo saobraćajno tehničke uslove na zahtjev broj: 07-350-966 od 15.09.2025. godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta*, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 72/24), investitora Markštajn Stojanović Lea.

### DOSTAVLJENO:

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

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




Crna Gora  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj  
Broj: 09- 340 – 1092/2025  
Nikšić, 20.02.2026. godine

**INVESTITOR:** Markštajn Stojanović Lea  
**KAT. PARCELA:** 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac  
**PLANSKI DOKUMENT:** Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 72/24)

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) člana 8 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 019/25), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“ br. 19/25) i podnjetog zahtjeva Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 09-340-1092/2025 od 15.09.2025. godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta*, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, **propisuje:**

### **SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE**

*za izradu tehničke dokumentacije*

za priključenje lokacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta*, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac.

**LOKACIJA:** Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac.  
**NAMJENA:** Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac je namijenjen za mješoviti saobraćaj vozila.

**VRSTA KOLOVOZA:** Kolovoz predmetnog puta je izgrađen od makadamskog zastora.

**OSTALI ELEMENTI:** Brzina kretanja vozila na ovoj saobraćajnici propisana je opštinskom Odlukom na 40 km/h.

### **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE**

#### **Postojeće stanje - lokacija**

Lokacija za radove *na izgradnji novog stambenog objekta*, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac. Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac preko katastarskih parcela broj: 2920 i 2930/1 KO Grahovac, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa 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.

Katastarska parcela broj 2920 KO Grahovac, upisana je u LN 139 KO Grahovac, u svojini Milović Čedomira u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 2930/1 KO Grahovac, upisana je u LN 138 KO Grahovac, u svojini Milović Dragana u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 2914 KO Grahovac upisana je u LN 164, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio saglasnost:

- Broj: OV 380/2026 od dana 16.02.2026. godine ovjerenu od notara Marije Perišić da je Dragan Milović saglasan da se preko dijela katastarske parcele broj 2930/1 KO Grahovac može izgraditi objekat i na svoje ime upisati, kao i da se saglasnost izdaje u svrhu izdavanja svih dozvola rješenja i projekata od strane nadležnih organa u cilju izgradnje objekata.

- Broj: OV 381/2026 od dana 16.02.2026. godine ovjerenu od notara Marije Perišić da je Čedomir Milović saglasan da se na katastarskoj parceli broj 2920 KO Grahovac može izgraditi objekat i na svoje ime upisati, kao i da se saglasnost izdaje u svrhu izdavanja svih dozvola rješenja i projekata od strane nadležnih organa u cilju izgradnje objekata.

#### Mjesto i način priključenja

Priključak lokacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta*, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, *planirati preko jednog priključka preko katastarskih parcela broj 2930/1 i 2920 KO Grahovac na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac.*

*U projektu prikazati mjesto i način priključka na katastarsku parcelu broj 2930/1 KO Grahovac, kao i skicu prilaznog puta preko katastarskih parcela broj 2930/1 i 2920 KO Grahovac, do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac.*

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-966 od 12.09.2025. godine izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenom odnosno dopunom tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka. Zahtjev za izmjenom odnosno dopunom tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost.

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

#### TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

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

#### **DOSTAVLJENO:**

2 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta

1 x a/a

#### **OBRADILI:**

Jasmina Bulajić

Igor Perunović



**V.D. SEKRETARA**

Milorad Zečević, dipl. ing. polj.

# **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

## **1.7. Projektni zadatak**

Ja, Dragan Milović JMB 0211979262990, sa ličnom kartom broj I3283H814, izdata od MUP-a Crne Gore, PJ Nikšić, sa prebivalištem u Nikšiću, dajem sljedeću:

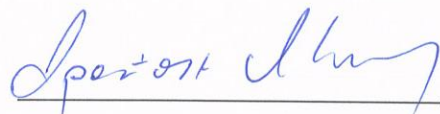
### SAGLASNOST

U svojstvu vlasnika katastarskih parcela 2930/1 i 2930/2, upisanih u „A“ listu lista nepokretnosti 138 KO Grahovac PJ Nikšić, da Lea Markštajn Stojanović može izgraditi objekat i na svoje ime isti upisati.

Saglasnost se daje u svrhu izdavanja svih dozvola, rješenja i projekata od strane nadležnih organa u cilju izgradnje objekta i u druge svrhe se ne može koristiti.

U Nikšiću, dana 16.02.2026. godine.

DAVALAC SAGLASNOSTI

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Spasimir Stojanovic', is written over a horizontal line.

Ja, **NOTAR**, Marija Perišić, sa sjedištem u Nikšić, ul. Gojka Garčevića bb, potvrđujem da je: -----

**Dragan Milović**, rođen/a dana 02.11.1979. godine, po izjavi sa prebivalištem u mjestu Kotor, Ulica Sveta Vrač BB-----

----- (ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpisi ili rukopis ovjerava)-----

svojeručno potpisao ispravu-----

----- (svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj)-----

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/sljepo ili slabovido lice svojeručno na spravi napisalo rukopis) Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu uvida u:-----

ličnu kartu broj I3283H814, izdata od FL Kotor dana 04.02.2021. godine sa rokom važenja do 04.02.2031. godine.-----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Ili izjavom svjedoka.-----

----- (ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta ili boravišta, ulica i broj)-----

čiji sam identitet utvrdio na osnovu -----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok////////// -----

čiji je identitet utvrđen na osnovu ////////////-----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Imenovanima je isprava pročitana.-----

----- (pročitana /pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)-----

Identitet tumača je utvrđen na osnovu-----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu -----

----- (akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)-----

Prema članu 10 stav 2 Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa.-----

Potpisi stranki su ovjereni u 1 (jedan) primjerka.-----

**Broj: OV-380/2026**-----

**Ovjera izvršena dana 16.02.2026. godine u 10:03 časova u Nikšić.**-----

**Napomena: Stranka je saglasna da se kopija identifikacionog dokumenata čuva u arhivi notara.**

Naknada za rad notara za ovjeru naplaćena je po tarifnom broju 9 u iznosu od 2,50 € i troškovima po tarifnom broju 22 u iznosu od 1,00 €, što sa PDV-om od 0,74 €, predstavlja ukupno 4,24 €-----



Ja, Čedomir Milović JMB 1504953260036, sa ličnom kartom broj I739E4283, izdata od MUP-a Crne Gore, PJ Nikšić, sa prebivalištem u Nikšiću, dajem sljedeću:

### SAGLASNOST

U svojstvu vlasnika katastarske parcele 2920 upisane u „A“ listu, lista nepokretnosti 139 KO Grahovac PJ Nikšić, da Lea Markštajn Stojanović može izgraditi objekat i na svoje ime isti upisati.

Saglasnost se daje u svrhu izdavanja svih dozvola, rješenja i projekata od strane nadležnih organa u cilju izgradnje objekta i u druge svrhe se ne može koristiti.

U Nikšiću, dana 16.02.2026. godine.

DAVALAC SAGLASNOSTI

Čedomir Milović

Ja, **NOTAR**, Marija Perišić, sa sjedištem u Nikšić, ul. Gojka Garčevića bb, potvrđujem da je: -----

**Čedomir Milović**, rođen/a dana 15.04.1953. godine, po izjavi sa prebivalištem u mjestu Nikšić, Ulica Grahovac BB-----

----- (ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpisi ili rukopis ovjerava)-----

svojeručno potpisao ispravu-----

----- (svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj)-----

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/sljepo ili slabovidno lice svojeručno na spravi napisalo rukopis)

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu uvida u:-----

ličnu kartu broj I739E4283, izdata od PJ NIKŠIĆ dana 27.01.2023. godine sa rokom važenja do 27.01.2063. godine.-----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Ili izjavom svjedoka.-----

----- (ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta ili boravišta, ulica i broj)-----

čiji sam identitet utvrdio na osnovu -----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok////////// ////////////-----

čiji je identitet utvrđen na osnovu ////////////-----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Imenovanima je isprava pročitana.-----

----- (pročitana /pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)-----

Identitet tumača je utvrđen na osnovu-----

----- (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)-----

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu -----

----- (akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)-----

Prema članu 10 stav 2 Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa.-----

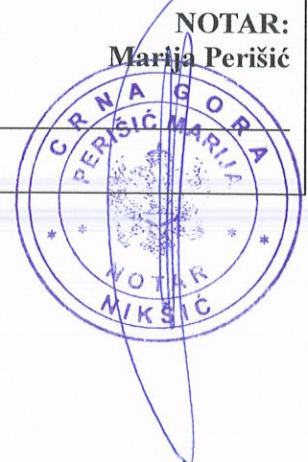
Potpisi stranki su ovjereni u 1 (jedan) primjerka.-----

**Broj: OV-381/2026**-----

**Ovjera izvršena dana 16.02.2026. godine u 10:04 časova u Nikšić.**-----

**Napomena: Stranka je saglasna da se kopija identifikacionog dokumenata čuva u arhivi notara.**

Naknada za rad notara za ovjeru naplaćena je po tarifnom broju 9 u iznosu od 2,50 € i troškovima po tarifnom broju 22 u iznosu od 1,00 €, što sa PDV-om od 0,74 €, predstavlja ukupno 4,24 €-----



# PROJEKTI ZADATAK

za izradu idejnog rješenja arhitekture za izgradnju stambenog objekata na lokaciji koju čine kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

---

**LOKACIJA:** Kat. parcele br. 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

**INVESTITOR:** LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ

**PROJEKTANT:** "BUILDING BIRO" D.O.O.

## 1. UVOD

Za potrebe investitora, potrebno je izraditi idejno rješenje stambenog objekata, u svemu prema pribavljenim urbanističko-tehničkim uslovima broj 07-350-966 od 12.09.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić, i u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

## 2. CILJ I SVRHA

Cilj je izraditi tehničku dokumentaciju neophodnu za idejno rješenje koji će ispoštovati sve zahtjeve investitora koji su u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima broj 07-350-966 od 12.09.2025. godine, kao i u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

## 3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### LOKACIJA

Predviđeno mjesto za izgradnju objekta je na lokaciji koju čine kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

## 4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE

### FUNKCIJA I UREĐENJE

Objekat projektovati kao stambeni objekat, koji će se sastojati od funkcionalnih cjelina prizemlja i galerije.

Funkcionalnu cjelinu **prizemlja** projektovati sa sledećim sadržajem: dnevni boravak sa kuhinjom i trpezarijom, dvije spavaće sobe i terasa.

Funkcionalnu cjelinu galerije projektovati sa jednom spavaćom sobom.

## ARHITEKTURA

Pri projektovanju i oblikovanju primjeniti materijale koji se koriste za izradu sličnih objekata za smještaj turista. Boju i materijalizaciju prilagodi preporukama iz UT uslova.

## KONSTRUKCIJA

Objekat u konstruktivnom smislu riješiti u skladu sa zahtjevima seizmičke zone u AB konstrukciji uz poštovanje funkcionalnog rješenja objekta.

Pocinkovana laka čelična konstrukcija, izrađuje se u skladu sa arhitektonskim projektom, kao rezultat odgovarajućih statičkih proračuna, od panela koji se spajaju zakovicama od 90 mm "C" i "U" profila, sa debljinom zida od 0,8 mm, 1 mm, 1,2 mm.

## **MATERIJALIZACIJA**

### **Fasadni zidovi**

Konstrukcija će biti od pocinkovanih čeličnih panela izrađenih prema arhitektonskim crtežima. Spoljašnji zid biće obložen 12,5 mm BOARDEX pločama i 35-40 mm debljine dekorativnim XPS materijalom.

Unutrašnjost profila spoljašnjih zidova biće ispunjena sa izolacionim materijalom, odnosno kamenom vunom 80 mm debljine (50kg/m<sup>3</sup>).

Unutrašnja strana spoljašnjih zidova biće obložena jednim slojem gips kartona 12,5 mm debljine.

### **Unutrašnji pregradni zidovi**

Konstrukcija će biti od pocinkovanih čeličnih panela izrađenih u skladu sa arhitektonskim crtežima. Izolacija je kamena vuna 50 mm debljine (50kg/m<sup>3</sup>).

Unutrašnji pregradni zidovi biće obloženi sa obje strane, jednim slojem 12,5 mm bijele gipsane ploče za gipsane zidove, i zelene gipsane ploče za zidane zidove.

Plafon - od 12,5 mm bijelih i zelenih gipsanih ploča.

Unutrašnji zidovi bice omalterisani.

Za plafon ce se koristiti 12,5 mm debljine bijele gipsane ploče za suve površine i zelene gipsane ploče za vlažne površine.

### **Krovovi**

Krov će biti izrađen od pocinkovanog čelika u kombinaciji sa posebno izvučenim zakovicama u rolform mašini na rastojanju i visini u skladu sa statičkim i arhitektonskim projektom. Za izolaciju će se koristiti staklena vuna debljine 100 mm.

Krovni pokrivač - hidroizolacionom membranom debljine 3 mm će se obložiti BOARDEX ploče 12,5 mm, pripremljen oblaganjem limom. Biće izvedeni oluci, i PVC odvodne cijevi.

### **Fasadni otvori**

Fasadnu bravariju predvidjeti od PVC profila prozori bice 4 + 16 + 4 mm, sa dvostrukim zastakljivanjem 70 mm širine. Dimenzije i oblik prozora biće prema datom projektu. Prozorska ručka i daska su uključene.

### **Instalacije**

Objekat povezati na kompletnu elekto i vodovodnu infrastrukturu.

U B.Polju,  
decembar 2025. godine

INVESTITOR:  
**LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ**



## **2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

---

### **2.1. Tehnički opis**

# TEHNIČKI OPIS

za izradu idejnog rješenja arhitekture za izgradnju stambenog objekata na lokaciji koju čine kat. parcele **2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac** u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

## UVODNE NAPOMENE

---

Glavni projekat uređen je na osnovu idejnog rješenja u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima br. 07-350-966 od 12.09.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić, i u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

## OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

---

Izgradnja stambenog objekata predviđena je na lokaciji koju čine kat. parcele **2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac** u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Planirani stambeni objekat je spatnosti P+Pk.

Ukupna bruto razvijena građevinska površina iznosi **122.07m<sup>2</sup>**.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da objekat zadovolji arhitektonsko-oblikovni izraz formirajući jednostavnu kompoziciju upotrebom savremenih materijala, ne narušavajući vrijednosti prostora.

## POSTOJEĆE STANJE

---

Katastarska parcela broj **2926/2** po kulturi pašnjak 6. klase površine **308m<sup>2</sup>**, parcela broj **2926/4** po kulturi pašnjak 6. klase površine **25m<sup>2</sup>**, parcela broj **2927/2** po kulturi neoplodno zemljište površine **388m<sup>2</sup>** i parcela broj **2930/2** po kulturi šuma 7. klase površine **59m<sup>2</sup>** a upisane su u LN 138 KO Grahovac, potes Palovače kao svojina Milović Dragana u obimu pravu 1/1.

## OPIS LOKACIJE OBJEKTA

---

Izgradnja stambenog objekata je na lokaciji koju čine kat. parcele **2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac** u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić. Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta iznosi **780m<sup>2</sup>**.

Građevinska linija nalazi se na **5,0m** od regulacione linije.

Rastojanje objekta od bočne i zadnje granice parcele je **3m**.

Minimalni indeks zauzetosti parcele iznosi **0,3**.

Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi **0,6**.

Parkiranje će se riješiti unutar granica parcele.

## SAOBRAĆAJ

---

Prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen je preko katastarske parcele broj **2930**, svojina Milović Milorada Dragan, do parcele broj **2914**, po kulturi

Nekategorisani putevi, upisanoj u LN broj 164 KO Grahovac, kao svojina Crne Gore, raspolagnje Opština Nikšić.

## **OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA**

---

Objekat je projektovan kao stambeni, koji se sastoji od jedne funkcionalne cjeline.

Funkcionalna cjelina prizemlja ( $\pm 0.00$ ) objekta sadrži: dnevni boravak sa kuhinjom i trpezarijom, dvije spavaće sobe i terasu.

Funkcionalna cjelina potkrovlja galerije projektovana je sa jednom spavaćom sobom.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da objekat zadovolji važeće propise, funkcionalnost, klimatske uslove, estetske vrijednosti i odgovarajući komfor.

Izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina predstavlja visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samog objekta ispred kojeg se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih autohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uredenje prilaza kompleksu.

## **TEHNIČKO - TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA**

---

Sa stanovišta tehničkih i tehnoloških zahtjeva u projektovanom objektu je ispoštovana funkcionalnost na prizemlju, čiji je sadržaj određen projektnim zadatkom.

Upotrijebljeni materijali u skladu su sa tehničko-tehnološkim zahtjevima pravilno odabrani kako u smislu kvaliteta i dizajna tako i u smislu ekoloških standarda i energetske efikasnosti objekata.

## **OSNOVNI PODACI O KONSTRUKCIJI OBJEKTA**

---

Konstruktivni sistem za prijem i prenos opterećenja čini pocinkovana laka čelična konstrukcija, izrađuje se u skladu sa arhitektonskim projektom, kao rezultat odgovarajućih statičkih proračuna, od panela koji se spajaju zakovicama od 90 mm "C" i "U" profila, sa debljinom zida od 0,8 mm, 1 mm, 1,2 mm.

### **Fasadni zidovi**

Konstrukcija će biti od pocinkovanih čelčnih panela izrađenih prema arhitektonskim crtežima.

Spoljašnji zid biće obložen 12,5 mm BOARDEX pločama i 35-40 mm debljine dekorativnim XPS materijalom.

Unutrašnjost profila spoljašnjih zidova biće ispunjena sa izolacionim materijalom, odnosno kamenom vunom 80 mm debljine (50kg/m<sup>3</sup>).

Unutrašnja strana spoljašnjih zidova biće obložena jednim slojem gips kartona 12,5 mm debljine.

### **Unutrašnji pregradni zidovi**

Konstrukcija će biti od pocinkovanih čeličnih panela izrađenih u skladu sa arhitektonskim crtežima.

Izolacija je kamena vuna 50 mm debljine (50kg/m<sup>3</sup>).

Unutrašnji pregradni zidovi biće obloženi sa obje strane, jednim slojem 12,5 mm bijele gipsane ploče za gipsane zidove, i zelene gipsane ploče za zidane zidove.

Plafon - od 12,5 mm bijelih i zelenih gipsanih ploča.

Unutrasnji zidovi bice omalterisani.

### **Krovovi**

Krov će biti izrađen od pocinkovanog čelika u kombinaciji sa posebno izvučenim zakovicama u rolform mašini na rastojanju i visini u skladu sa statičkim i arhitektonskim projektom. Za izolaciju će se koristiti staklena vuna debljine 100 mm.

Krovni pokrivač - hidroizolacionom membranom debljine 3 mm će se obložiti BOARDEX ploče 12,5 mm, pripremljen oblaganjem limom. Biće izvedeni oluci, i PVC odvodne cijevi.

### **POD**

Dnevna soba, spavaća soba i druge površine biće obložene turskim keramičkim pločicama izvoznog kvaliteta sa lajsnama 10 cm.

Glavni ulaz, kupatilo i veranda biće obložen turskim keramičkim pločicama izvoznog kvaliteta.

Dimenzije pločica biće 60 x 60 cm za pod i 30 x 60 cm za zidove.

Boje će se birati između ponuđenih opcija.

Predviđeno je fundiranje na trakastim temeljima. Temelji su povezani temeljnim gredama.

Detaljniji opis konstrukcije predmet je tehničkog opisa uz statički proračun.

## **KARAKTERISTIKE I SVOJSTVA MATERIJALA, INSTALACIJA I OPREME**

---

### MATERIJALIZACIJA I OBRADA

#### KROV: - Sloj K1

- |                       |         |
|-----------------------|---------|
| • Rebrasti lim TR40   | 4,0 cm  |
| • Letva 3/5           | 3,0 cm  |
| • Paropropusna folija |         |
| • Tervol              | 3,0 cm  |
| • Kontra letva 3/5    | 3,0 cm  |
| • Paropropusna folija |         |
| • Daska 2,4cm         | 2,40 cm |
| • Rogovi 10/14        | 14,0 cm |

#### PODOVI: - Podovi prizemlja toaleta:

• Keramika	1,0 cm
• Cementni estrih sa ad.	5,0 cm
• PVC folija	
• Stiropol	5,0 cm
• Hidro izolacija	0,5 cm
• AB ploča	10,0 cm
• Libažni sloj	7,0 cm
• Tamponski sloj	15,0 cm

- Podovi potkrovlja:

• Brodski pod	2,4 cm
• OSB ploča	1,2 cm
• Tavanjača	14,0 cm

### OBRADA ZIDOVA:

- Obrada fasadnog zida:

• Brvno daska	2,0 cm
• Parna brana (folija)	-
• Termo fasada	8,0 cm
• OSB ploča	1,0 cm
• Paropropusna folija	-
• Ventilacioni razmak	1,0 cm
• Brvno daska	3,0 cm

- Obrada zidova u kupatilima:

• keramičke pločice	1,0 cm
• lijepak	0,2 cm
• produžni malter R 1:3:9	2,0 cm
• giter blok	20,0 cm

### OBRADA PLAFONA :

• enterijer - moleraj	
• gletofix	
• produžni malter R 1:3:9	2,0 cm

## **UNUTRAŠNJA STOLARIJA**

Unutrasnja vrata biće VARIODOR / CLASSIC SERIE. Vrstu vrata odabraće Investitor, ali u zavisnosti od stanja na zalihama. U slučaju da nerna traženih vrata na stanju, Izvođač radova garantuje isti kvalitet.

## **BRAVARIJA**

Fasadnu bravariju predvidjeti od PVC profila prozori bice 4 + 16 + 4 mm, sa dvostrukim zastakljivanjem 70 mm širine. Dimenzije i oblik prozora biće prema datom projektu. Prozorska ručka i daska su uključene.

Za plafon ce se koristiti 12,5 mm debljine bijle gipsane ploče za suve površine i zelene gipsane ploče za vlažne površine.

## **LIMARIJA**

Materijal za izradu limarskih radova je plastificirani pocinčani čelični lim, d= 0,6 mm. Od plastificiranog pocinčanog lima predviđena je izrada uvala, horizontalnih i vertikalnih djelova oluka.

## **UREĐENJE TERENA**

Lokaciju koju čine kat. parcele, zadržaće zelene površine. Vizija je da se sačuva prirodni ambijent. Procenat zelenila iznosi vise od 80%.

Pristupne staze su popločane prirodnim kamenom.

## **TERMIČKA ZAŠTITA**

Objekat koji je projektovan zaštićen je za klimatsku zonu područja u kojem se nalazi. Pored osnovnog konstruktivnog sistema, termički su zaštićeni fasadni zidovi, prozorski otvori, međuspratna tavanica, i svi podovi, tako da toplotni koeficijenti ne prelaze dozvoljene koeficijente za razmatranu klimatsku zonu.

## **ZAŠTITA OD BUKE**

Zaštita od buke ostvaruje se preko osnovnog konstruktivnog sistema, fasadne obloge i krovne konstrukcije.

## **ZAŠTITA OD POŽARA**

Ova zaštita obezbijedena je vatrootpornošću nosivih zidova, krovnom konstrukcijom, kao i osvjtljenjem i provjetranjem prostorija.

## **INSTALACIJE**

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumijeva ovaj tip objekta, instalacije jake i slabe struje, vodovod i kanalizacija.

**OPIS ISPUNJENJA USLOVA PROPISANIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA I OSNOVNIH ZAHTJEVA ZA OBJEKAT**

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta iznosi 780m<sup>2</sup>.

Prema UT-u maksimalna dozvoljena spratnost objekta **P+1** ili **P+Pk**

**ZADOVOLJAVA TRAŽENI PARAMETAR O SPRATNOSTI IZ UT USLOVA (P+Pk).**

Prema UT uslovima maksimalni indeks zauzetosti iznosi **0,30**.

$$I_z = 71,40 / 780 = 0,10$$

**ZADOVOLJAVA TRAŽENI PARAMETAR O max INDEKSU ZAUZETOSTI.**

Prema UT uslovima maksimalni indeks izgrađenosti iznosi **0,60**.

$$I_i = 122,07 / 780 = 0,16$$

**ZADOVOLJAVA TRAŽENI PARAMETAR O max INDEKSU IZGRAĐENOSTI.**

Objekat je na parceli lociran tako da je gabarit prema pristupnom putu u skladu sa građevinskim i regulacionim linijama.

**GRAĐEVINSKE i REGULACIONE LINIJE DEFINISANE UT USLOVIMA I DEFINISANE**

**PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA SU ISPOŠTOVANE.**

U B. Polju,  
decembar 2025. godine

INŽENJER:  
**SAUD MEĐEDOVIĆ mr.arh.**

## SLUŽBENA KONSTATACIJA IZJAVA

**Izjavljujem** da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko- tehnickih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tacka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekata).

Prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen je preko katastarske parcele broj 2930, svojina Milović Milorada Dragan, do parcele broj 2914, po kulturi Nekategorisani putevi, upisanoj u LN broj 164 KO Grahovac, kao svojina Crne Gore, raspolagnje Opština Nikšić.

ZADATI PARAMETRI PREMA UT-u		OSTVARENI PARAMETRI IDJENIM RJEŠENJEM
Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta iznosi 780m <sup>2</sup>		Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta iznosi 780m <sup>2</sup>
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	<b>0,3</b>	<b>0,10</b>
MAKSIMALNI INDEKS IZGRAĐENOSTI	<b>0,6</b>	<b>0,16</b>
MAX SPRATNOST	<b>P+1 i P+Pk</b>	<b>P+Pk</b>
PARKING MJESTA	<b>U skladu sa normativima za ovja tip objekta</b>	<b>1</b>
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA	<small>Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova BGP pojedinačnog objekta je 48m<sup>2</sup>, a maksimalna površina pod objektom je 24m<sup>2</sup></small>	<b>122,07 m<sup>2</sup></b>
MAKSIMALNA VISINSKA KOTA OBJEKTA	<b>/</b>	<b>5,03 m</b>
IZGRAĐENA POVRŠINA (POVRŠINA POD OBJEKTOM)		<b>71.40m<sup>2</sup></b>

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat.

Odgovorni inženjer  
**Saud Međedović mr.arh.**  
**ZA PROJEKTANTA,**



**NAVSTAR 7**



**NAVSTAR 7**

**d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga**

**adresa: Niksic, Gomje Polje-Brod bb**

**telefon: 067 721 494, 067 721 488**

**ziro racun: 550-12840-72**

**e-mail: navstar7.sasa@gmail.com**

## **IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE**

**Predmet: Identifikacija lokacije za izgradnju Stambenog objekta, investitor Lea Milović iz Novog sada**

Predmetnu lokaciju u okviru K O Grahovac na lokaciji Grahovac, sačinjavaju katastarske parcele broj 2930/2, 2926/2, 2927/2, 2926/4 upisane u LN broj 138 KO Grahovac na ime Milović Milorada Dragan, u zahvatu izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Površina parcele broj 2930/2 iznosi 59 m<sup>2</sup>,

Površina parcele broj 2926/2 iznosi 308 m<sup>2</sup>,

Površina parcele broj 2927/2 iznosi 388 m<sup>2</sup>,

Površina parcele broj 2926/4 iznosi 25 m<sup>2</sup>,

Ukupna površina obuhvata koji sačinjava predmetnu lokaciju je 780 m<sup>2</sup>.

Kolski prilaz planiranoj lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele broj 2930, svojina Milović Milorada Dragan do parcele broj 2914, po kulturi Nekategorisani putevi, upisanoj u LN broj 164 KO Grahovac, kao svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić.

U Nikšiću 01.12.2025. god.

Za NAVSTAR 7 DOO  
Nikolić Saša diplomirani geod.



### **3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

---

#### **3.1. Prikaz površina objekta**

## BILANS POVRŠINA

---

Bruto građevinska površina po etažama iznosi:

-NETO prizemlja:	P=65.59m <sup>2</sup> X3
-NETO potkrovlja:	P=9.46 m <sup>2</sup> x2
- BGP prizemlja:	P=71.40 m <sup>2</sup> x2
- BGP potkrovlja:	P=50.67 m <sup>2</sup> x2

---

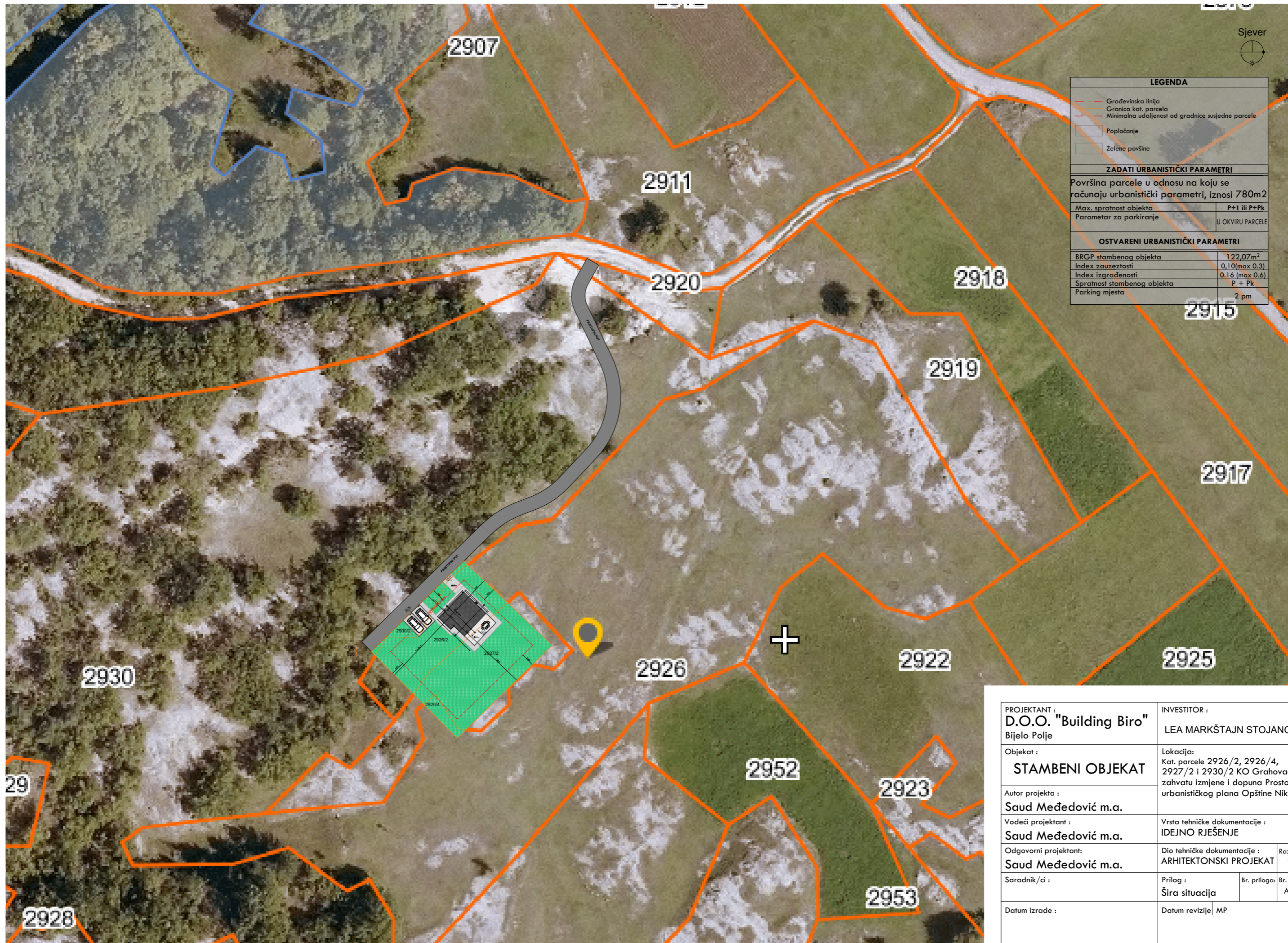
<b>Ukupno neto:</b>	<b>P=75.05m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupno bruto:</b>	<b>P=122.07m<sup>2</sup></b>

---

## **4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

---





LEGENDA	
	Građevinska linija
	Granica kat. parcela
	Minimalna udaljenost od gradnice susjedne parcele
	Popločanje
	Zelene površine

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	
Površina parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri, iznosi 780m <sup>2</sup>	
Max. spratnost objekta	P+1 ili P+Pk
Parametar za parkiranje	U OKVIRU PARCELE

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
BRGP stambenog objekta	122,07m <sup>2</sup>
Index zauzetosti	0,10(max 0,3)
Index izgrađenosti	0,16(max 0,6)
Spratnost stambenog objekta	P + Pk
Parking mjesta	2 pm

PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera: 1:75	
Saradnik/ci :		Prilog : <b>Šira situacija</b>	
Datum izrade :		Br. priloga: Br. strane: A.01.1	
		Datum revizije: MP	

Sjever



LEGENDA	
	Građevinska linija
	Granica kat. parcele
	Minimalna udaljenost od gradnice susjedne parcele
	Popločanje
	Zelene površine

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	
Površina parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri, iznosi 780m <sup>2</sup>	
Max. spratnost objekta	P+1 ili P+Pk
Parametar za parkiranje	U OKVIRU PARCELE

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
BRGP stambenog objekta	122,07m <sup>2</sup>
Index zauzetosti	0,10(max 0,3)
Index izgrađenosti	0,16(max 0,6)
Spratnost stambenog objekta	P + Pk
Parking mjesta	2 pm



PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje	INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>	Razmjera : <b>1:200</b>
Saradnik/ci :	Prilog : Situacija uređenja terena sa osnovom krova
Datum izrade :	Br. priloga : Br. strane : A.01.2
	Datum revizije : MP

Sjever



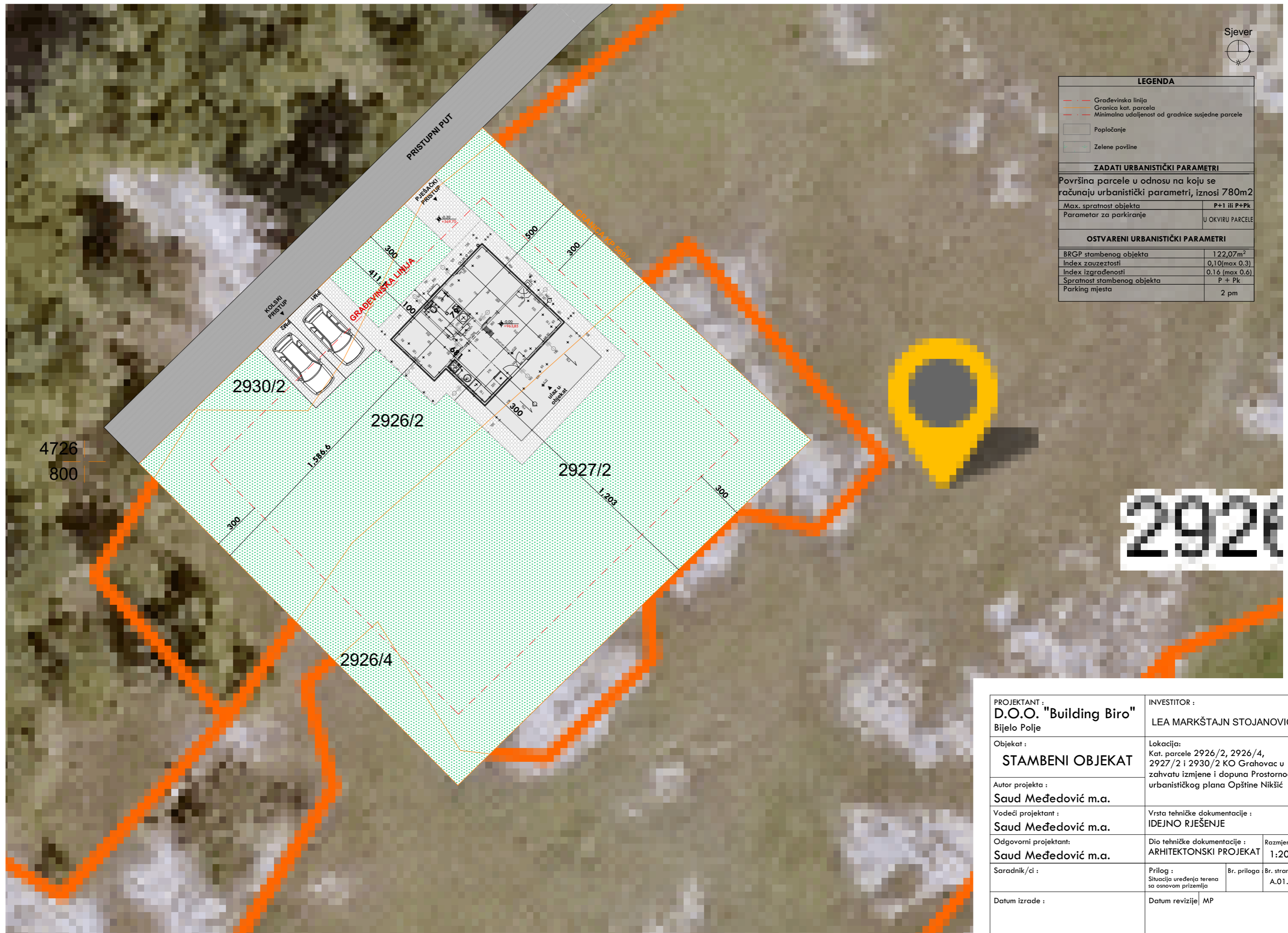
LEGENDA	
	Građevinska linija
	Granica kat. parcela
	Minimalna udaljenost od gradnice susjedne parcele
	Popločanje
	Zelene površine

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	
Površina parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri, iznosi 780m <sup>2</sup>	
Max. spratnost objekta	P+1 ili P+Pk
Parametar za parkiranje	U OKVIRU PARCELE

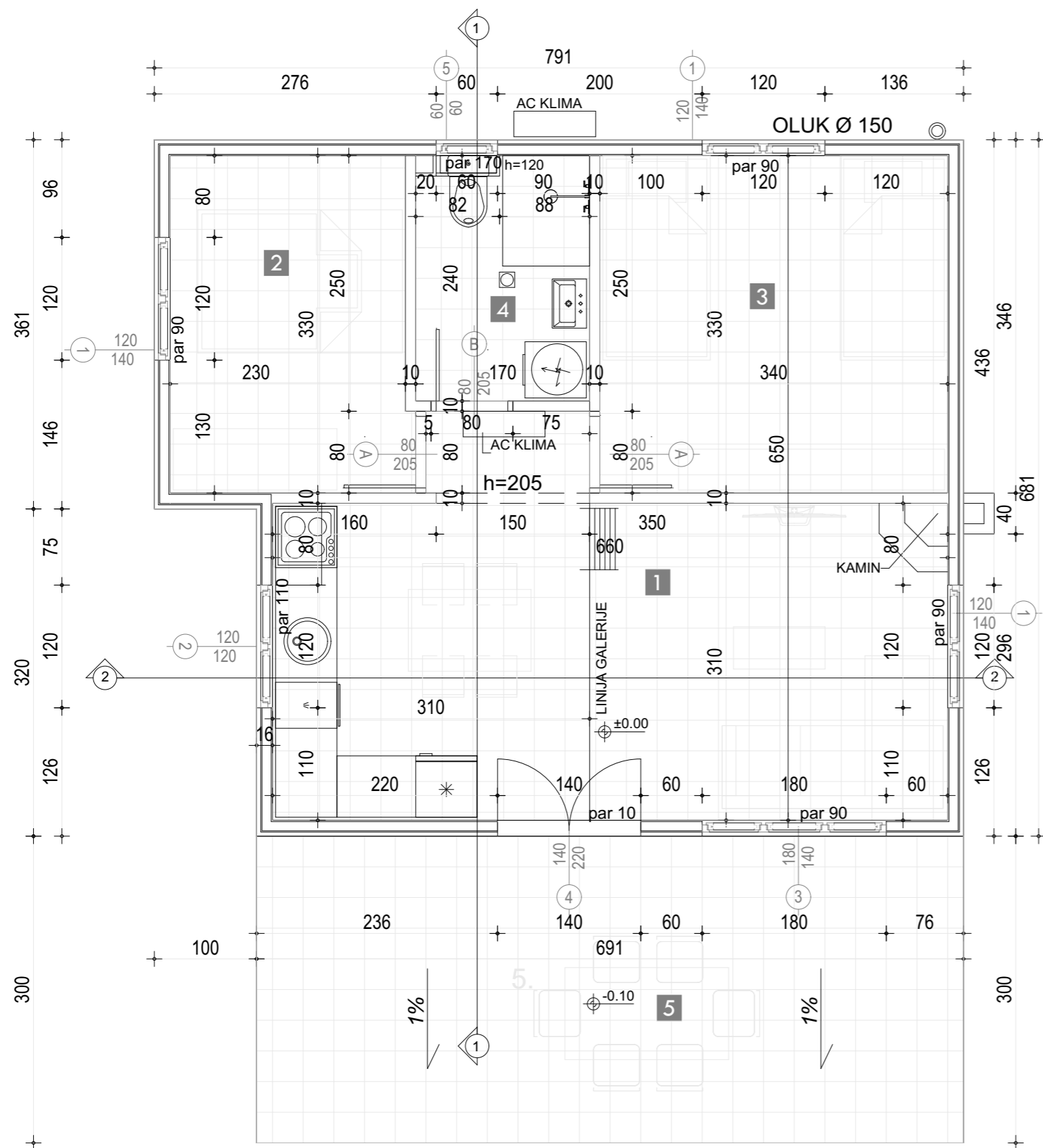
  

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
BRGP stambenog objekta	122,07m <sup>2</sup>
Index zauzetosti	0,10(max 0,3)
Index izgrađenosti	0,16(max 0,6)
Spratnost stambenog objekta	P + Pk
Parking mjesta	2 pm



2021

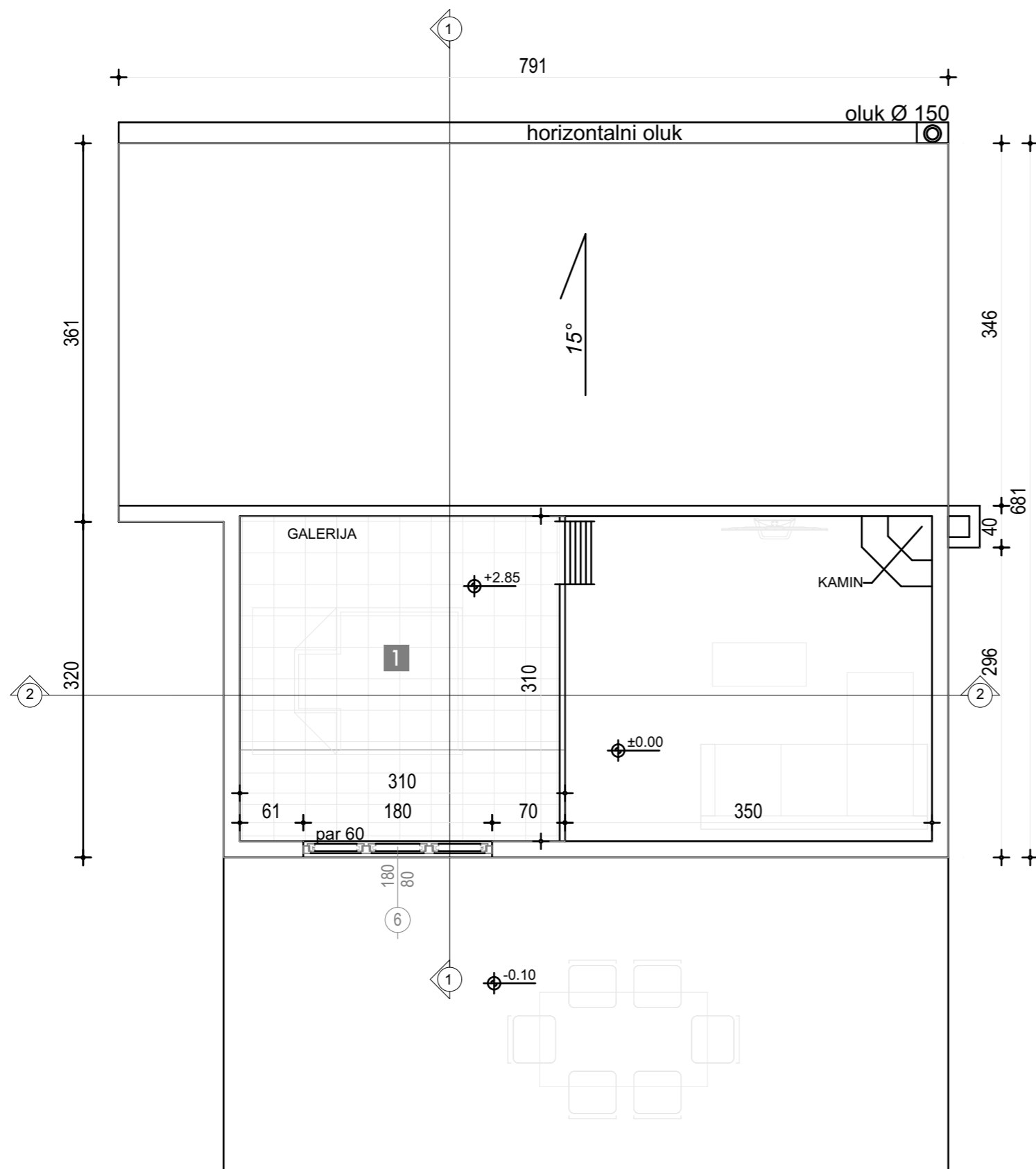
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje	INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>	Razmjera : <b>1:200</b>
Saradnik/ci :	Prilog : Situacija uređenja terena sa osnovom prizemlja
Datum izrade :	Br. priloga : Br. strane : <b>A.01.3</b>
	Datum revizije : MP



LEGENDA - PRIZEMLJE						
Rb.	Naziv prostorije	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona	Zapremina prostorije [m3]	Neto površina [m2]
1	DNEVNA SOBA, TRP. I ...	Keramika	Glet/Boja	Glet/Boja	62.39	21.89
2	SPAVAĆA SOBA	Keramika	Glet/Boja	Glet/Boja	21.86	7.67
3	SPAVAĆA SOBA	Keramika	Glet/Boja	Glet/Boja	31.98	11.22
4	TOALET	Keramika	Keramika	Glet/Boja	11.63	4.08
5	TERASA	Keramika	Glet/Boja	Glet/Boja	59.08	20.73
					<b>186.94 m<sup>3</sup></b>	<b>65.59 m<sup>2</sup></b>

IZGRAĐENA POVRŠINA (POVRŠINA POD OBJEKTOM)	71.40
	<b>71.40 m<sup>2</sup></b>
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA PRIZEMLJA	71.40
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA POTKROVLJA	50.67
	<b>122.07 m<sup>2</sup></b>

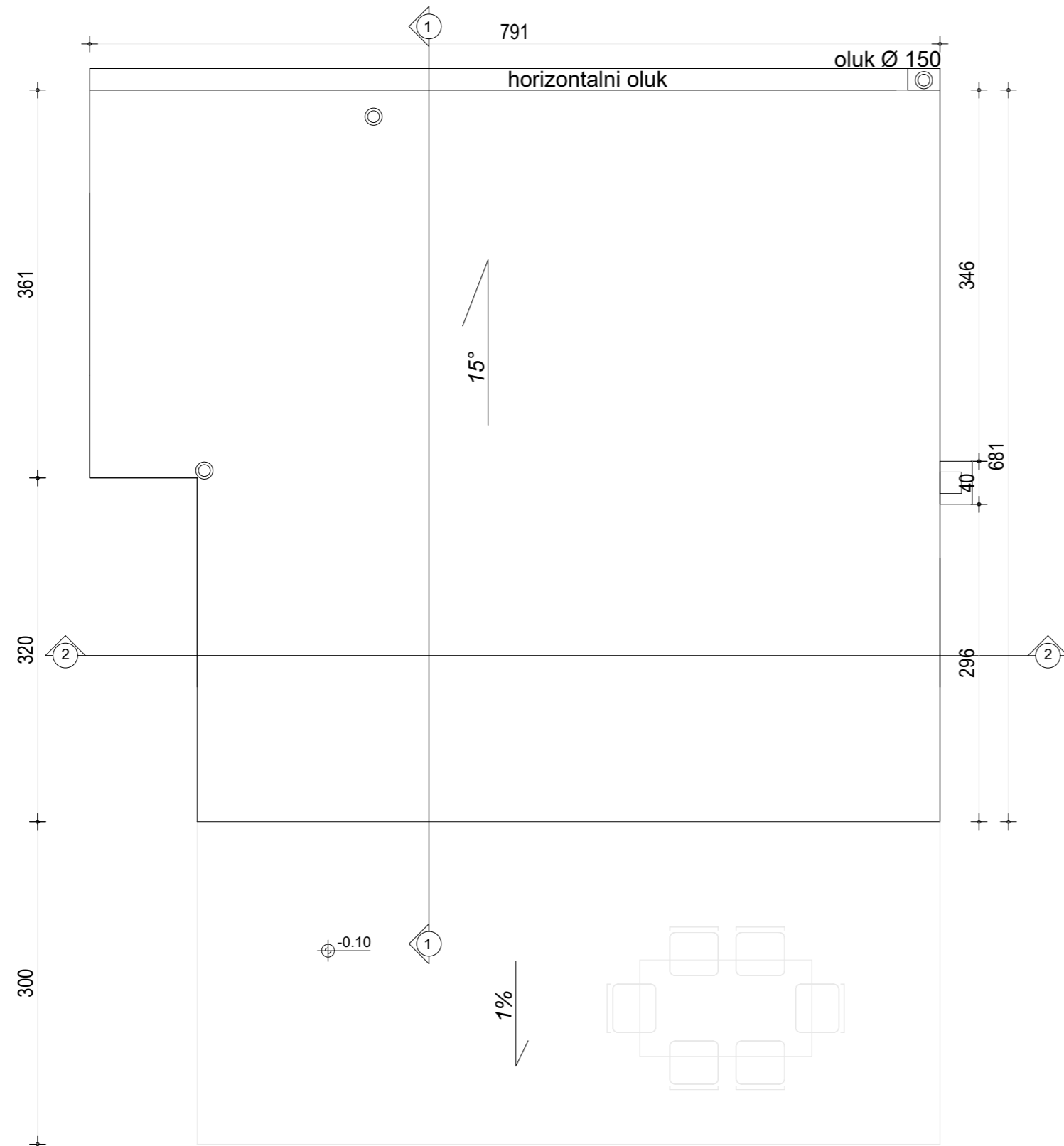
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje	INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>	Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>
Saradnik/ci :	Prilog : <b>O. Prizemlje</b>
Datum izrade :	Datum revizije   MP
	Br. priloga: Br. strane: A.02.2
	Razmjera: 1:75



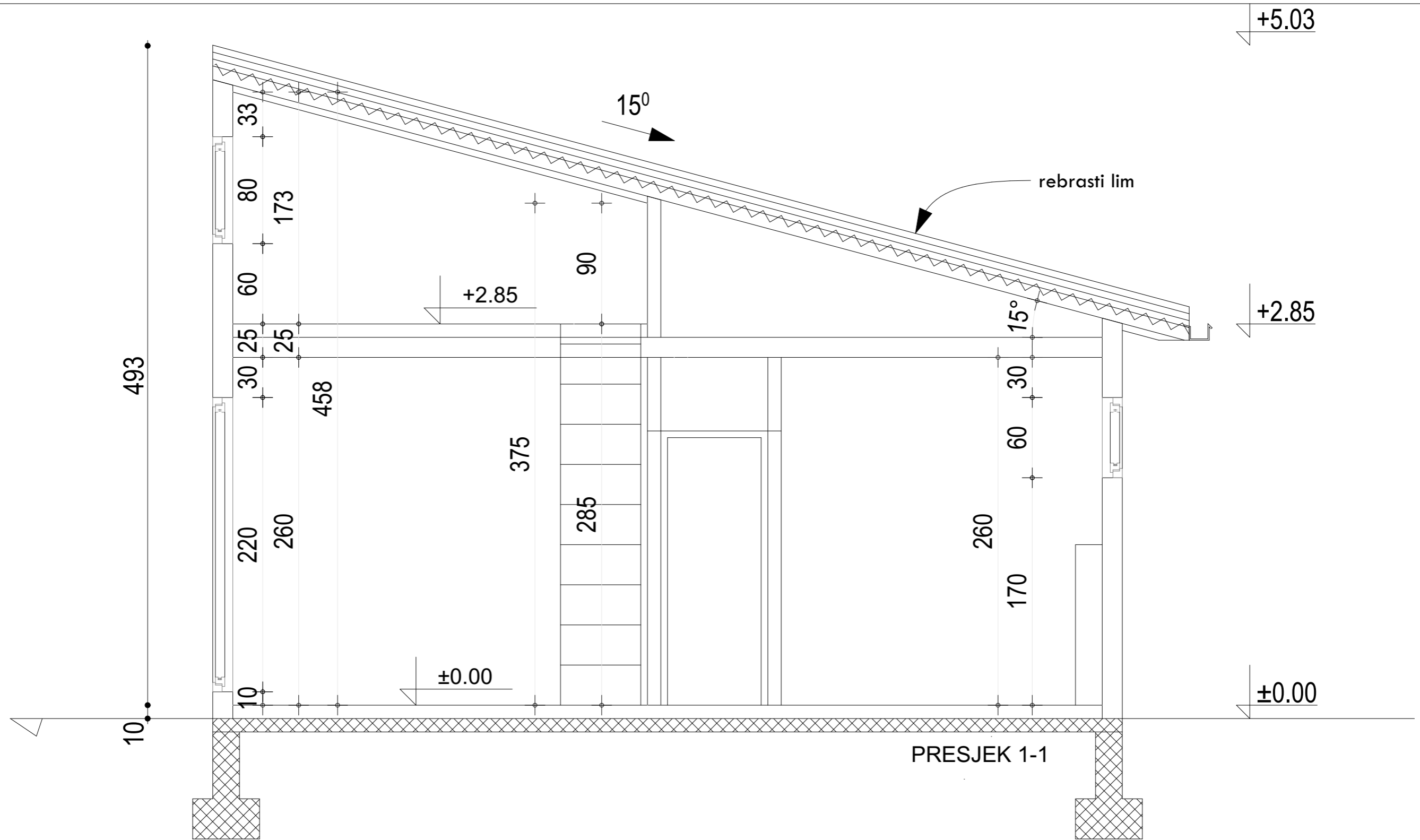
LEGENDA - POTKROVLJE						
Rb.	Naziv prostorije	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona	Zapremina prostorije [m3]	Neto površina [m2]
1	GALERIJA	Keramika	Glet/Boja	Glet/Boja	55.69	9.46
					<b>55.69 m<sup>3</sup></b>	<b>9.46 m<sup>2</sup></b>

<b>IZGRAĐENA POVRŠINA (POVRŠINA POD OBJEKTOM)</b>	<b>71.40</b>
	<b>71.40 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	<b>71.40</b>
<b>BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA POTKROVLJA</b>	<b>50.67</b>
	<b>122.07 m<sup>2</sup></b>

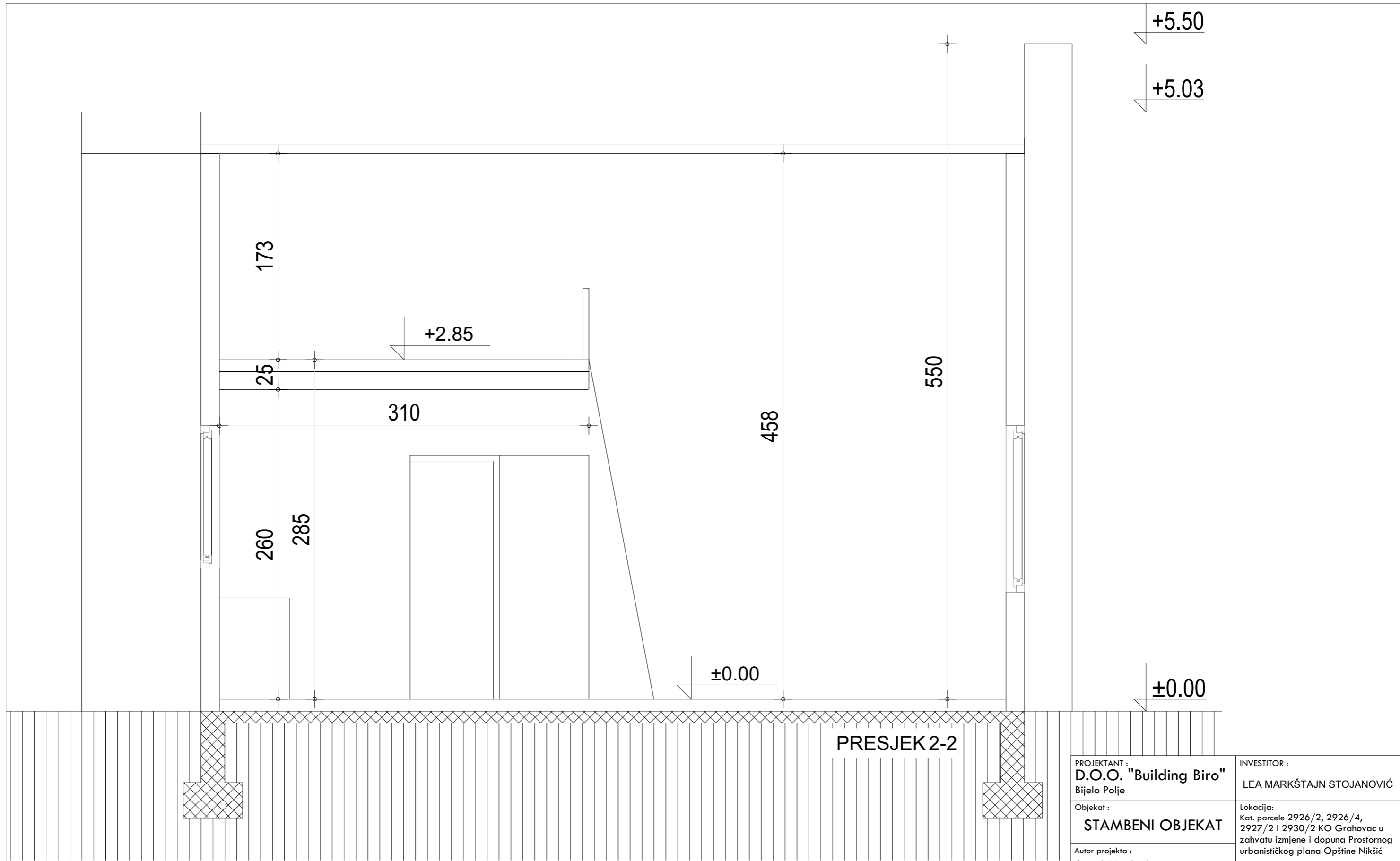
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje	INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ		
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić		
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>		
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>	Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Razmjera: 1:75	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>	Prilog : Potkrovlje	Br. priloga:	Br. strane: A.02.3
Saradnik/ci :	Datum revizije   MP		
Datum izrade :			



PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>			
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Razmjera: <b>1:75</b>
Saradnik/ci :		Prilog : <b>2. 2. Krov</b>	Br. priloga: Br. strane: <b>A.02.4</b>
Datum izrade :		Datum revizije   MP	

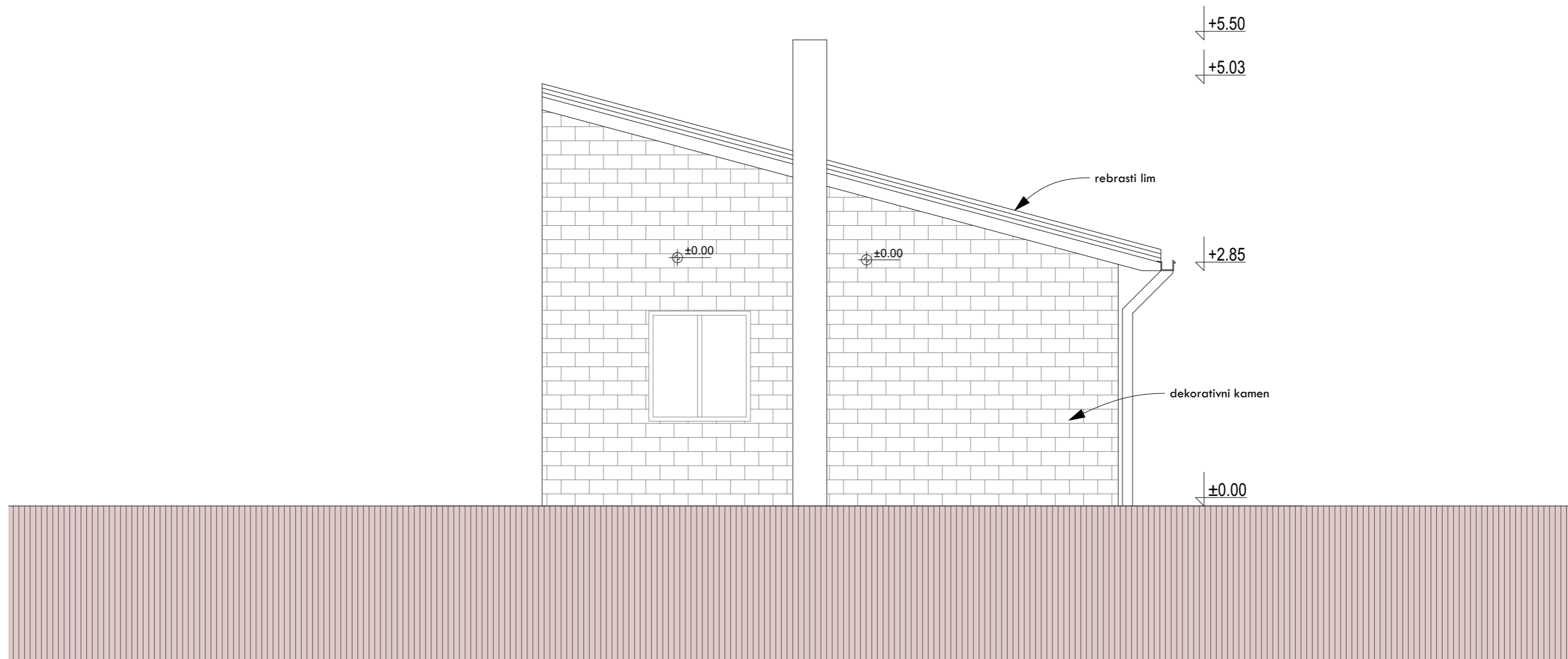


PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera : <b>1:30</b>	
Saradnik/ci :		Prilog : <b>Presjek 1-1</b>	Br. priloga : A.03.1
Datum izrade :		Datum revizije : MP	

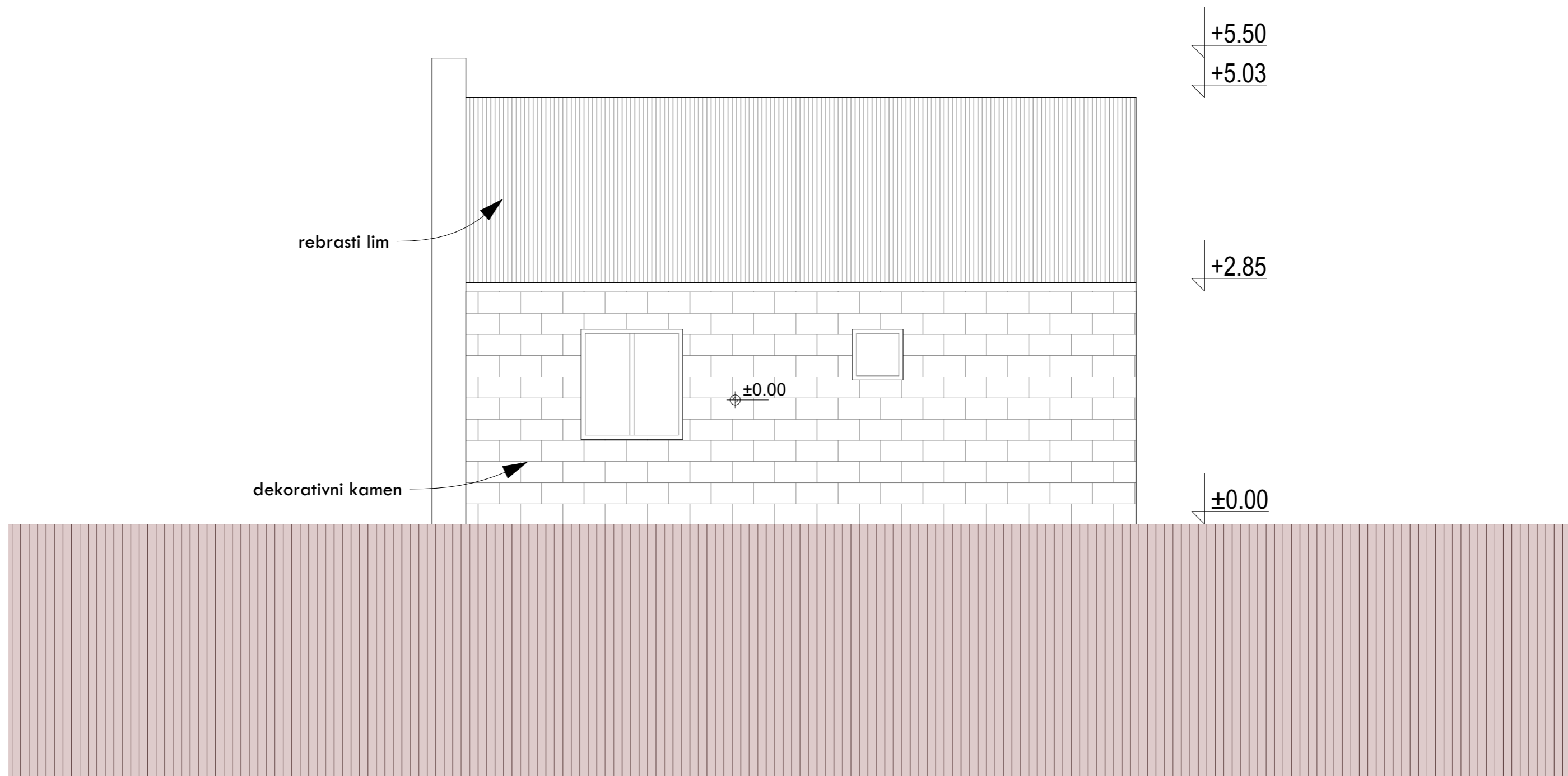


PRESJEK 2-2

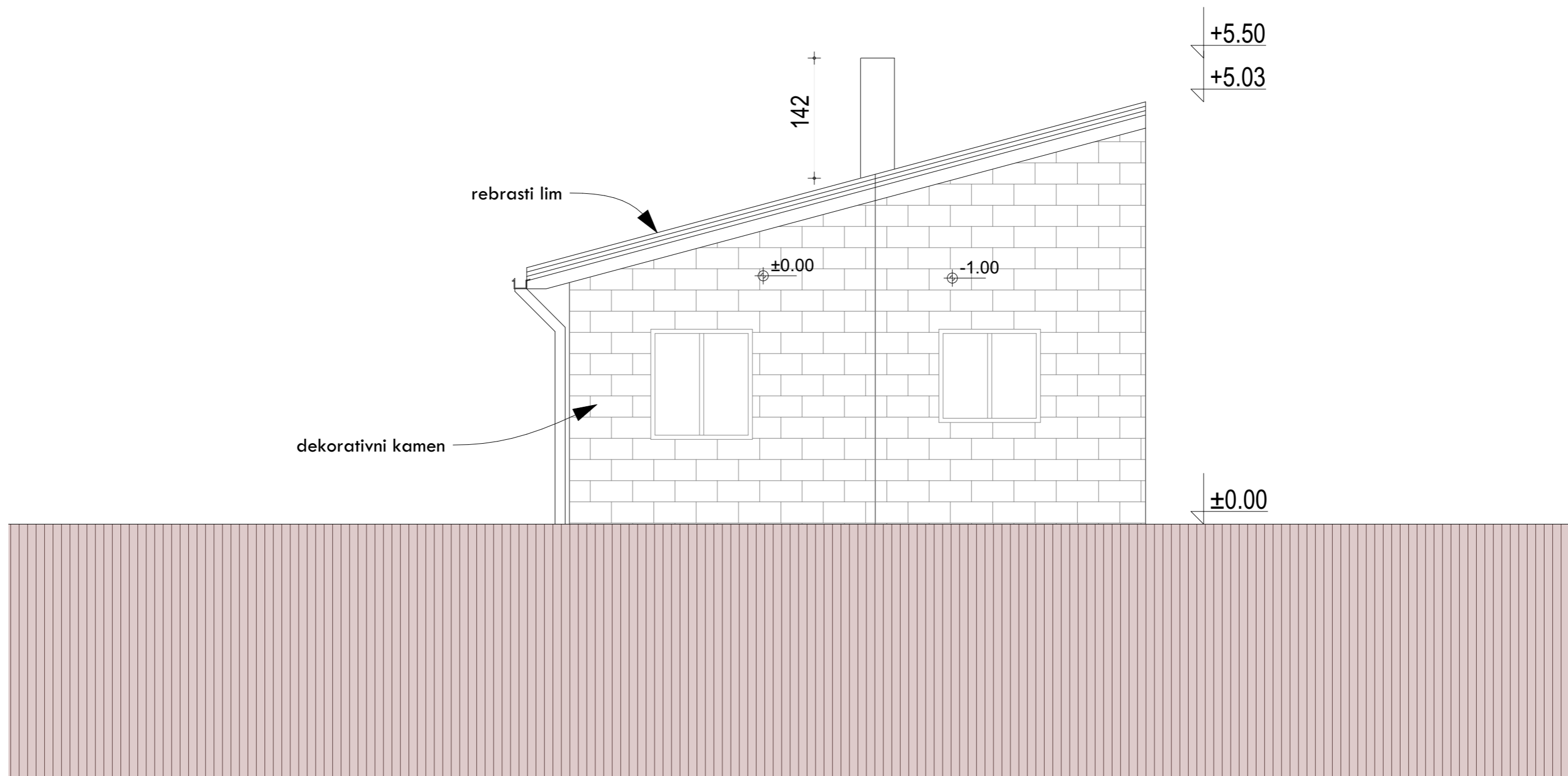
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>			
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Razmjera : <b>1:30</b>
Saradnik/ci :		Prilog : <b>Presjek 2-2</b>	Br. priloga : <b>A.03.2</b> Br. strane :
Datum izrade :		Datum revizije : MP	



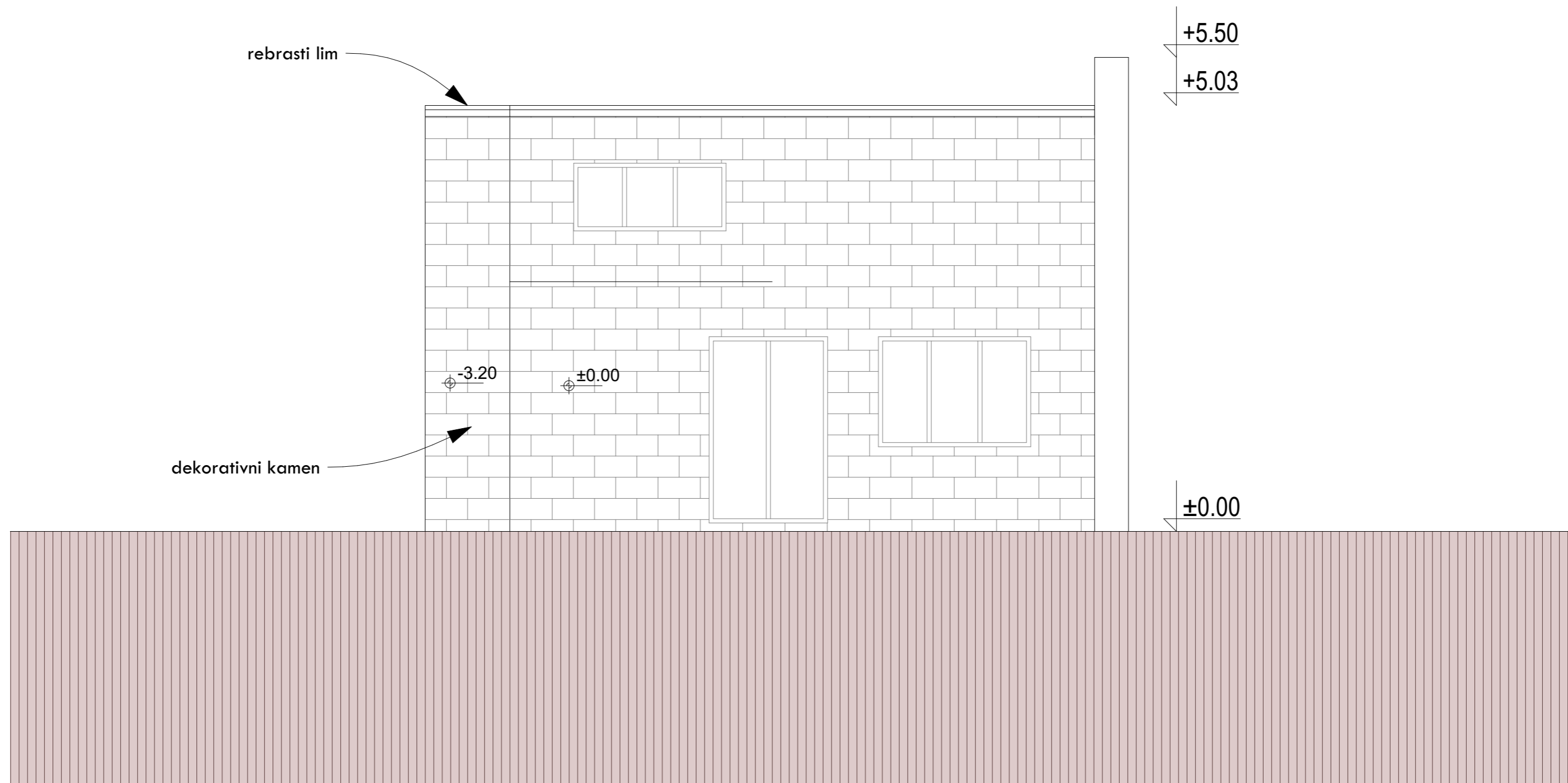
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera : <b>1:75</b>	
Saradnik/ci :		Prilog : Sjeveroistočna fasada	Br. priloga : A.04.1
Datum izrade :		Datum revizije : MP	



PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera : <b>1:50</b>	
Saradnik/ci :		Prilog : Sjeverozapadna fasada	Br. priloga : A.04.2
Datum izrade :		Datum revizije : MP	



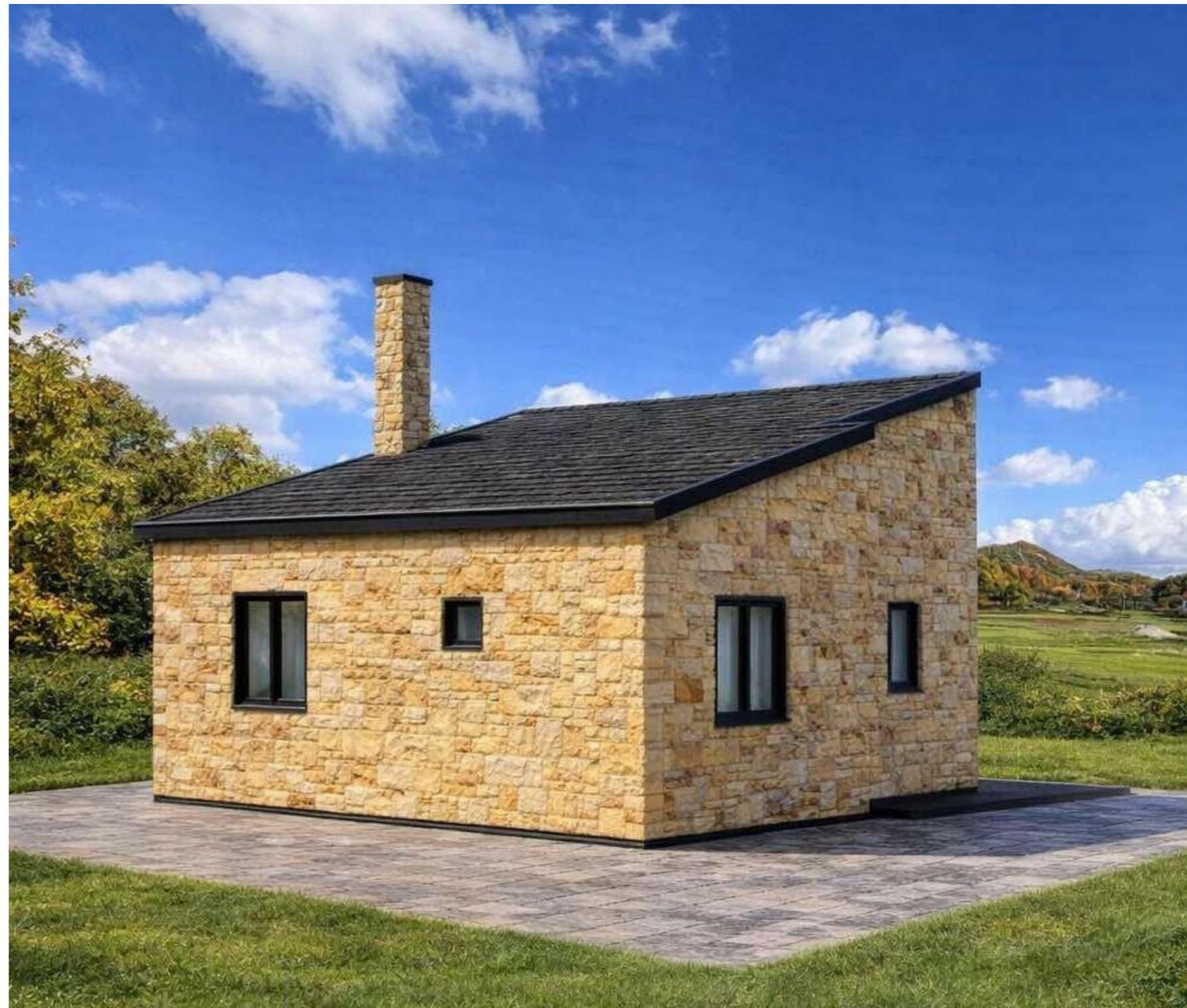
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera : <b>1:50</b>	
Saradnik/ci :		Prilog : Jugozapadna fasada	Br. priloga : A.04.3
Datum izrade :		Datum revizije : MP	



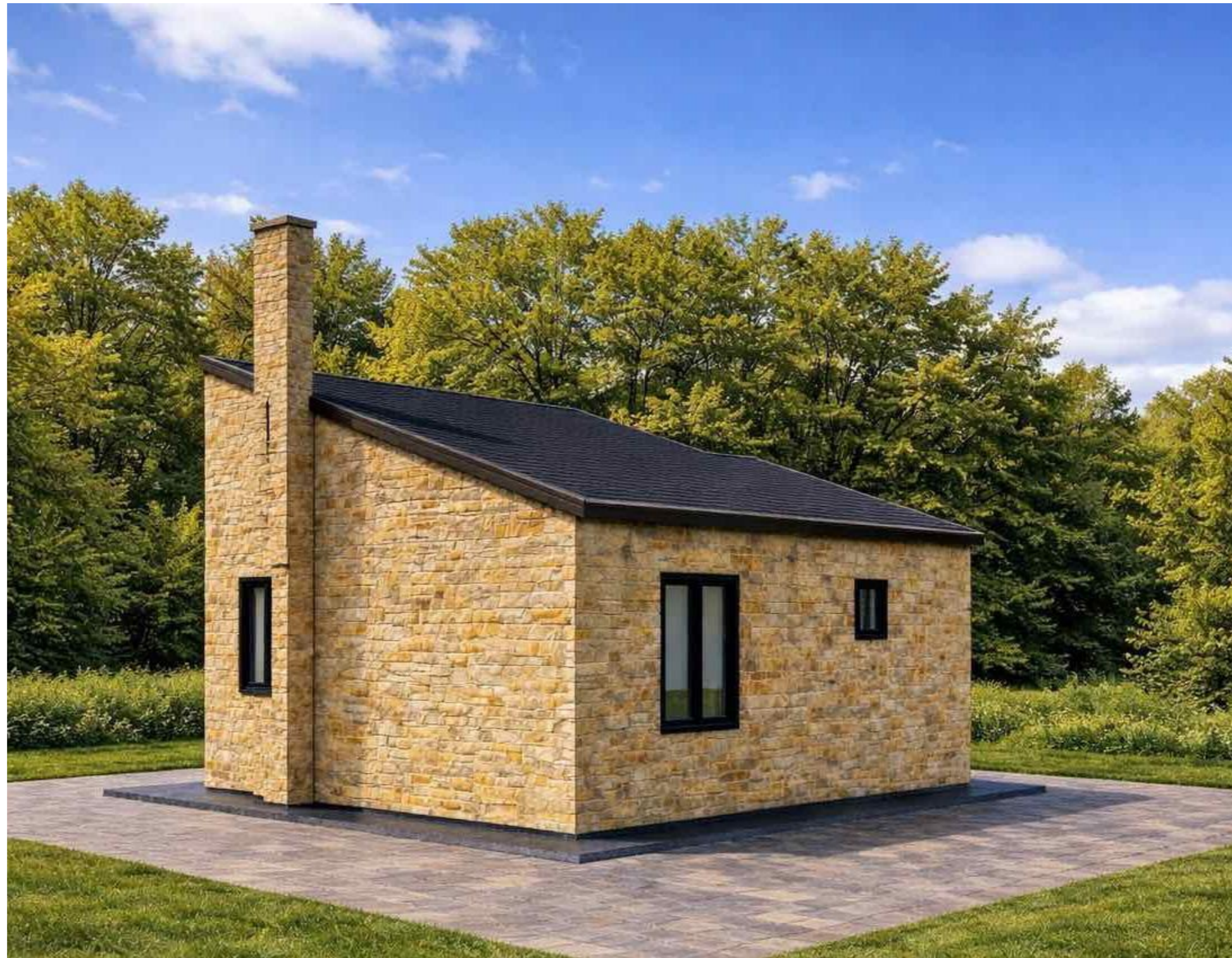
PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera : <b>1:50</b>	
Saradnik/ci :		Prilog : Jugoistočna fasada	Br. priloga : A.04.4
Datum izrade :		Datum revizije : MP	



PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>			
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Razmjera :
Saradnik/ci :	Prilog : 3d izgledi	Br. priloga :	Br. strane : A.05.1
Datum izrade :		Datum revizije   MP	



PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Razmjera : A.05.2	
Saradnik/ci :		Prilog : 3d izgledi	Br. priloga : Br. strane : A.05.2
Datum izrade :		Datum revizije : MP	



PROJEKTANT : <b>D.O.O. "Building Biro"</b> Bijelo Polje		INVESTITOR : LEA MARKŠTAJN STOJANOVIĆ	
Objekat : <b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija: Kat. parcele 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić	
Autor projekta : <b>Saud Međedović m.a.</b>			
Vodeći projektant : <b>Saud Međedović m.a.</b>		Vrsta tehničke dokumentacije : <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni projektant: <b>Saud Međedović m.a.</b>		Dio tehničke dokumentacije : <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Razmjera :
Saradnik/ci :	Prilog : 3d izgledi	Br. priloga :	Br. strane : A.05.3
Datum izrade :		Datum revizije   MP	