STUDIO VIRTO

OBRAZAC 1

Datum izrade: SEPTEMBAR, 2026

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis odgovornog projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/ Autentifikacija) Digitally signed by RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=STUDIO VIRTO DOO, 2.5.4.97=VATME-03506797, sn=ĐUROVIĆ, givenName=RADOVAN, serialNumber=1100314321, cn=RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) Date: 2026.09.25 13:20:28 +02'00'	RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/ Autentifikacija) Digitally signed by RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=STUDIO VIRTO DOO, 2.5.4.97=VATME-03506797, sn=ĐUROVIĆ, givenName=RADOVAN, serialNumber=1100314321, cn=RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/ Autentifikacija) Date: 2026.09.25 13:21:30 +02'00'		

INVESTITOR:	**DEJAN NENEZIĆ**
OBJEKAT:	OBJEKTI AGROTURIZMA-TIPSKI OBJEKTI 1-6
LOKACIJA:	KATASTARSKE PARCELE BROJ 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ
DIO **TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**	IDEJNO REŠENJE
AUTOR PROJEKTA:	**„STUDIO VIRTO“ DOO, NIKŠIĆ**
PROJEKTANT:	**„STUDIO VIRTO“ DOO, NIKŠIĆ**
ODGOVORNO LICE	Radovan **Đurović, Spec.Sci.Arh.**
VODEĆI PROJEKTANT:	**Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.**
ODGOVORNI PROJEKTANT:	**Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.**

STUDIO VIRTO

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT[1]	OBJEKTI AGROTURIZMA-TIPSKI OBJEKTI 1-6
LOKACIJA[2]	KATASTARSKE PARCELE BROJ 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	IDEJNO REŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT[4]	**Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.**

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- urbanističko-tehničkim uslovima;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne uslove za objekte;
- pravilima struke.

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

Digitally signed by RADOVAN ĐUROVIĆ
(Potpis/Autentifikacija)
Date: 2026.09.25 13:21:58 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

za projektanta odgovorno lice (ime)

Digitally signed by RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/Autentifikacija)
Date: 2026.09.25 13:22:16 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

(mjesto i datum)

[1]Naziv projektovanog objekta
[2]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[3]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[4]Ime i prezime odgovornog projektanta

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

STUDIO VIRTO

OBRAZAC 3

Datum izrade: SEPTEMBAR, 2026

Elektronski vodeći projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/ Autentifikacija) Digitally signed by RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/Autentifikacija) DN: c=ME, o=STUDIO VIRTO DOO, 2.5.4.97=VATME-03506797, sn=ĐUROVIĆ, givenName=RADOVAN, serialNumber=1100314321, cn=RADOVAN ĐUROVIĆ (Potpis/ Autentifikacija) Date: 2026.09.25 13:22:43 +02'00'		

INVESTITOR:	**DEJAN NENEZIĆ**
OBJEKAT:	OBJEKTI AGROTURIZMA-TIPSKI OBJEKTI 1-6
LOKACIJA:	KATASTARSKE PARCELE BROJ 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ
VRSTA **TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**	IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE
AUTOR PROJEKTA:	**„STUDIO VIRTO“ DOO, NIKŠIĆ**
PROJEKTANT:	**„STUDIO VIRTO“ DOO, NIKŠIĆ**
VODEĆI PROJEKTANT:	Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

STUDIO VIRTO

SADRŽAJ

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA
   - Ugovor između investitora i privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju
   - Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave
   - Polisa za osiguranje od odgovornosti
   - Licenca za izradu tehničke dokumentacije
   - Rješenje o imenovanju glavnog inženjera za izradu tehničke dokumentacije
   - Licenca odgovornog projektanta
   - Podaci o prjektantima
   - Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima

2. **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**
3. PROJEKTNI ZADATAK
4. **TEHNIČKI OPIS**
5. **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**
   1. GEODETSKO-KATASTARSKA PODLOGA 1:100
   2. SITUACIONO RJEŠENJE PREKLOP SA ORTOFOTO SNIMKOM R 1:200
   3. SITUACIONO RJEŠENJE R 1:100
   4. OSNOVA TEMELJA R1:50
   5. OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50
   6. OSNOVA POTKROVLJA R 1:50
   7. OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE R 1:50
   8. OSNOVA KROVNE RAVNI R 1:50
   9. PRESJEK 1-1 R 1:50
   10. FASADE OBJEKTA R 1:50

6. 3D PRIKAZI U OKRUŽENJU

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

STUDIO VIRTO

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

UGOVOR IZMEDJU INVESTITORA I PROJEKTANTA

STUDIO VIRTO

UGOVOR O PRUŽANJU USLUGA IZRADE IDEJNOG REŠENJA

Zaključen dana 01. 09. 2026. godine u Nikšiću, između:

Naručilac:
Ime i prezime / Naziv: Dejan Nenezić Adresa /
Sjedište: Strasevinska 3/5, 81400 Nikšić
JMBG: [redacted]
(u daljem tekstu: Naručilac)

I

Projektant:
Ime i prezime / Naziv: „Studio Virto“ doo
Adresa / Sjedište: Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić
PIB / JIB: 03506797
Broj licence UPI 12-332/22-1283/2
Zastupan po: Radovan Đurović
(u daljem tekstu: Projektant)

zajedno dalje u tekstu: Ugovorne strane, zaključuju sljedeći:

STUDIO VIRTO

Član 1.

Predmet ugovora

Predmet ovog ugovora je pružanje **usluga izrade idejnog rešenja i glavnog projekta** za građevinski objekat:

Vrsta objekta: OBJEKTI AGROTURIZMA, Tipski objekti 1,2,3,4,5 i 6

Lokacija: KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3 I 174/4 SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ

Projekat se izrađuje u skladu sa važećim zakonima, propisima, normama i urbanističko-tehničkim uslovima.

Član 2.

Obim usluga

Projektant se obavezuje da za potrebe Naručioca izradi sledeće:

-Idejno rešenje, koji sadrži:

-Konceptualna rješenja (arhitektonska, urbanistička)

--Osnovni tehnički prikazi i 3d vizuelizaciju

-Opis materijala, namjene prostora, i potrebnih tehničkih parametara

Glavni projekat koji sadrći sledeće:

-GP Arhitekture

-GP Konstrukcije

–GP Vodovoda i kanalizacije

GP Jake i slabe struje

-EL Protivpožarni elaborat

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

Član 3.

Rokovi

Projektant se obavezuje da:

Idejni projekat izradi i preda u roku od 30 dana od dana potpisa ugovora

Glavni projekat izradi i preda u roku od 60 dana od dana dobijanja saglasnosti GGA

Produženje roka je moguće uz pisani dogovor Ugovornih strana.

Član 4.

Naknada i način plaćanja

Ukupna cijena usluga iznosi:

Plaćanje će se vršiti u sledećim fazama:

Po potpisu ugovora (avans): 50% EUR

Po dobijanju saglasnosti GGA: 20% EUR

Po predaji glavnog projekta: 30% EUR

Plaćanje se vrši po ispostavljenoj fakturi u roku od 7 dana.

Član 5.

Odgovornost i garancije

Projektant garantuje da je dokumentacija urađena u skladu sa:

Zakonom o prostornom uređenju i građenju

Urbanističko-tehničkim uslovima

Tehničkim normama i pravilnicima

Projektant snosi odgovornost za sve greške u projektu koje su rezultat njegovog nemara ili propusta.

Član 6.

Saradnja i koordinacija

Naručilac se obavezuje da:

Omogući pristup potrebnim informacijama i dokumentaciji

Dostavi sve potrebne ulazne podatke i saglasnosti

U slučaju potrebe, strane se mogu dogovoriti o angažovanju koordinatora projekta.

Član 7.

Autorska prava i korišćenje dokumentacije

Projektant zadržava autorska prava na projektnoj dokumentaciji. Naručilac ima pravo da koristi dokumentaciju isključivo za potrebe realizacije konkretnog objekta.

Bez saglasnosti Projektanta nije dozvoljeno korišćenje projekta za druge lokacije, adaptacije, ili replike.

Član 8.

Raskid ugovora

Ugovor se može raskinuti:

Sporazumno, u bilo kom trenutku.

Jednostrano, u slučaju neispunjavanja obaveza druge strane, uz pisano upozorenje i rok od 15 dana za otklanjanje nepravilnosti

U slučaju raskida, Projektant ima pravo na naknadu za do tada izvršene usluge.

Član 9.

STUDIO VIRTO

Rešavanje sporova

Ugovorne strane će sve eventualne sporove pokušati riješiti mirnim/sporazumnim putem. Ukoliko to nije moguće, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 10.

Završne odredbe

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja.
Ugovor je sačinjen u četiri (4) istovjetna primjerka, po dva za svaku ugovornu stranu.
Izmjene i dopune važeće su samo ako su sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obje strane.

Za Naručioca

DEJAN NENEZIĆ

Ime, potpis, pečat

Za Projektanta

„Studio Virto"" DOO

Direktor

Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

Ime, potpis, pečat

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

Crna Gora
Poreska uprava
Odsjek za centralni registar privrednih i drugih subjekata (CRPS)

Ilije Plamenca broj 2
81000, Podgorica, Crna Gora
tel. +38220230858
www.gov.me/poreskauprava

Podgorica, 11.06.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH I DRUGIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 1095640 / 001
Datum upisa u Registar: 12.12.2022. godine
PIB: 03506797
Status: Registrovan

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO VIRTO" NIKŠIĆ

Skraćeno poslovno ime: **STUDIO VIRTO DOO**
Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**
Adresa sjedišta: **GOJKA GARČEVIĆA BB, Nikšić, Crna Gora**
Adresa za prijem službene pošte: **GOJKA GARČEVIĆA BB, Nikšić, Crna Gora**
Šifra područne jedinice poreskog organa: **400**
Broj telefona: **+38269600535**
Adresa E-pošte: **atol1@t-com.me**
Pretežna djelatnost: **7111, Arhitektonska djelatnost**
Datum donošenja statuta: **06.12.2022**
Datum odluke/ugovora o osnivanju: **06.12.2022**
Način nastanka: **Osnivanje**
Oblik svojine: **Privatna**
Porijeklo kapitala: **Domaći**
Osnovni kapital: **1,00€ (novčani 1,00€; nenovčani 0,00€)**
Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**

Lica sa vlasničkom ulogom

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
Lični podatak zaštićen zakonom	RADOVAN ĐUROVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Osnivač	100,00

Lica u društvu

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
Lični podatak zaštićen zakonom	RADOVAN ĐUROVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Izvršni direktor	Neograničena	Pojedinačno
Lični podatak zaštićen zakonom	RADOVAN ĐUROVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Ovlašćeni zastupnik	Neograničena	Pojedinačno

Izdato:
11.06.2026 godine u 14:27

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007519 Veza sa Polisom:

O.J. obračuna: 3201 Zamjena polise: ODG006158

Podružnica: Ul. Ivana Milutiovića 4

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007519

UGOVARAČ: **STUDIO VIRTO DOO, NIKSIC, NIKSIC**, JMBG/PIB: 03506797

OSIGURANIK: **STUDIO VIRTO DOO, NIKSIC, NIKSIC**, JMBG/PIB: 03506797

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **29.12.2025. u 00:00** do **28.12.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	**Suma osiguranja €**	**Premija €**
1.**Opasnost: Projektantska odgovornost**		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi(zahtjevi za naknadu štete),ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima,kalkulacijama,konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije,ukoliko greška,za vrijeme pokrića osiguranja,ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta,(takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga(ostala)oprema.Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini:30,000.00€.Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga.Isključeno je pokriće za greške,odnosno troškove,koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje,već potrebu za izradom,nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela.Isključeno pokriće tokom garancije.Učešće u šteti 10%a minimalno 300€. Godišnji agregat 100,000.00€. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova(odgovornost izvođenja radova).Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću(Covid-19)(Kl-covid/20-12-cg). Uslovi osiguranja: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti(US-odp/99-06-cg).Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću(Covid-19)(KL-covid/20-12-cg)).	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		*168,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-61,60€*
E Popust za iskljucenje pokrica u periodu garancije (10%)		*-24,64€*

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007519
O.J. obračuna: 3201
Podružnica: Ul. Ivana Milutiovića 4
Veza sa Polisom:
Zamjena polise: ODG006158

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007519

UGOVARAČ: **STUDIO VIRTO DOO, NIKSIC, NIKSIC**, JMBG/PIB: 03506797

OSIGURANIK: **STUDIO VIRTO DOO, NIKSIC, NIKSIC**, JMBG/PIB: 03506797

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **29.12.2025. u 00:00** do **28.12.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	**Suma osiguranja €**	**Premija €**

BRUTO PREMIJA:	**221,76€**
POREZ NA PREMIJU:	**19,96€**
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	**241,72€**

dvjestačetrdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1.	29.12.2025	241,72€

Način plaćanja prve uplate: **Po pratećoj fakturi**

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: **R/ODG007519**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora , a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi si se u obavještenju o obradi podataka (https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka).

50672 IVANOVIĆ RATKO
Osiguravač

U Nikšiću, 29.12.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, ispravi računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

LICENCA PREDUZEĆA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

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 09-332/25-4919/2
Podgorica, 15.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „STUDIO VIRTO" Nikšić, broj UPI 09-332/25-4919/1 od 05.09.2025. 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), 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 ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO „STUDIO VIRTO" 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 09-332/25-4919/1 od 05.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „STUDIO VIRTO" Nikšić, pretežna djelatnost - 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj 09-332/25-4666/2 od 17.09.2025. godine, kojim je **Radovanu Đuroviću, stepen specijaliste (Spec.Sci) 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 Đurović Radovanom od 12.12.2022. godine, i aneks ugovora o radu od 31.08.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1095640/001.

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



STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

RJEŠENJE

O imenovanju glavnog i odgovornog inženjera

OBJEKAT	OBJEKTI AGROTURIZMA - TIPSKI OBJEKTI 1-6
LOKACIJA	KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, OPŠTINA NIKŠIĆ U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE
INVESTITOR	DEJAN NENEZIĆ

GLAVNI INŽENJER i ODGOVORNI INŽENJER /za Arhitektonski projekat, **Radovan Đurović, spec.sci.arh**

Imenovani je stalno zapošljen u našoj Radnoj organizaciji i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Nikšić, SEPTEMBAR,2026.

MP

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ

Direktor:

Radovan Đurović

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

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 09-332/25-4666/2

Podgorica, 17.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Radovana Đurovića, broj UPI 09-332/25-4666/1 od 03.09.2025. 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), 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 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 od 30.04.2025), 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), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Radovanu Đuroviću, stepen specijaliste (Spec.Sci) 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 09-332/25-4666/1 od 03.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Radovan Đurović, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-438/2 od 15.03.2018. godine, kojim se Radovanu Đuroviću, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-523 od 22.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-438/2 od 15.03.2018. 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. 042/25 od 30.04.2025), 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

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

ĐUROVIĆ RADOVAN

IME I PREZIME

Nikšić

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD

24.12.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO

31.12.2026.

Podgorica, 19.02.2026.

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: 19.02.2026. u 14:25 | ID: rx7ef2pAmL9dEji1

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

PODACI O PROJEKTANTIMA

STUDIO VIRTO D.O.O. Nikšić
Gojka Garčevića BB,
81400 Nikšić, Crna Gora
info@studiovirto.me

PODACI O **OVLAŠĆENIM INŽENJERIMA**		
NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT	GLAVNI INŽENJER
OBJEKTI AGROTURIZMA - TIPSKI OBJEKTI 1-6	STUDIO VIRTO D.O.O. br. licence UPI 09 332/25-4919/2 Gojka Garčrvića BB , 81400 Nikšić	**Radovan Đurović** br.licence: UPI 09 332/25-4666/2
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽENJER
ARHITEKTONSKI PROJEKAT-Idejno rešenje	STUDIO VIRTO D.O.O. br. licence UPI 09 332/25-4919/2 Gojka Garčrvića BB , 81400 Nikšić	**Radovan Đurović** br.licence: UPI 09 332/25-4666/2

STUDIO VIRTO

2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	**Crna Gora** **OPŠTINA NIKŠIĆ** Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove UP/lo br. 07-350-897 Nikšić 01. 06. 2026. godine	
2	**Sekretarijat za za urbanizam i stambene poslove,** na osnovu člana 74 stav 5 i 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 (»Službeni list Crne Gore« br. 012/24 od 15. 02. 2024, 073/24 od 31. 07. 2024, 128/24 od 31. 12. 2024), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehniničkih uslova Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehniničkih uslova („Sl. list CG" br. 70/17), Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24) i podnijetog zahtjeva **NENEZIĆ DEJANA** iz Nikšića, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za izgradnju **objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma,** na lokaciji Kuside, koju čine katastarske parcele broj **174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside**, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24).	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**NENEZIĆ DEJAN**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta **Nenezić Dejan** je vlasnik katastarskih parcelih broj **174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside,** površine **178,00 m², 91,00 m² i 2272,00 m²,** u obimu prava 1/1, po posjedovnom listu 100-prepis. Predmetna katastarska parcela broj **174/2, 174/3 i 174/4** po kulturi njiva i pašnjak 6. klase.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	- Predmetna lokacija se nalazi se u obuhvatu **Prostornog urbanističkog plana -Opštine Nikšić,** u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđene namjene površina u ovoj zoni su: **površina naselja van okvira GUR-a - ostalo ruralno područje, turizam (T) i ostale prirodne površine-garing, krš,kamenjar.**	

	Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno sela (više objekata), katuna (više objekata), ugostiteljski i **drugi objekti u funkciji razvoja turizma.** Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata; Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokalnom narodnom graditeljstvu. Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, **površinama naselja**, poljoprivrednim površinama treće i slabije klase, **ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).** Objekti agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma se mogu graditi uz objekte stanovanja i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni djelovi objekata stanovanja. Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili za dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda). Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500m^2 . Lokacija može biti posebna parcela ili može predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Urbanistički parametri za građenje i uređenje objekata agroturizma • Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500m2; • Lokacija može **biti posebna parcela** ili može predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva; • Maksimalni indeks zauzetosti **0.40**; • Maksimalna površina pod objektima 500 m2; • Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80; • Maksimalna bruto građevinska površina 1000 m2; • Maksimalna spratnost P+1+Pk; • Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela); • Unutrašnjem dijelu placa obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m; • Podzemne etaže (suteren ili podrum) se mogu graditi na površini koja je veća, jednaka ili manja u odnosu na površinu osnove prizemlja; • Minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1m, a maksimalni indeks zauzetosti 0,80; • Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni; • Arhitektonsko oblikovanje objekta vršiti u skladu sa namjenom i sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenja i forme objekata;

	• U projektovanju koristiti savremene i tradicionalne materijale i voditi računa o ambijentalnim vrijednostima; • Preporučuju se savremena i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije; • Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije; • Obezbijediti pristup do objekta sa javnog ili pristupnog puta; • Ukoliko se lokacije nađu u neposrednom okruženju lokacije od arheološkog značaja postupiti u skladu sa relevantnom zakonskom regulativom; • pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Seizmička zaštita od zemljotresa predstavlja kontinuiran proces koji obuhvata prostorno, urbanističkoi detaljno urbanističko planiranje i projektovanje, kao i arhitektonsko-građevinsko projektovanje i građene objekata. Mjere seizmičke zaštite koje se sprovode pri planiranju i projektovanju imaju kompleksan karakter i obezbeđuju kolektivnu zaštitu stanovništva i materijalnih dobara i urbanih sredina u cjelini. Preporuke i uputstva imaju za cilj da urbanističke i detaljne urbanističke planove i projekte usklade sa seizmogeološkim osobinama terena. Sa time se u cjelini smanjuje nivo povredljivosti objekata i seizmičkog rizika, a sa time i potencijalne štete od budućih zemljotresa. Pri planiranju i projektovanju neophodno je slijediti preporuke koje su date Studijom"Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja Nikšića i Grahova" koju je uradio Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore-Titograd-OOUR Inženjerska geologija i hidrogeologija 1984.g. Studijom se daju: Preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje,Preporuke za planiranje i projektovanje infrastrukturnih i saobraćajnih objekata, Preporuke za arhitektonsko i građevinsko planiranje i projektovanje, (Sistem izgradnje i gabariti objekata, Spratnost objekta, Lociranje i fundiranje objekata).
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", br.48/08, 40/10 40/11). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja. Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. **Projektom predvidjeti sljedeće mjere zaštite:** - od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07, 05/08 i 32/11) i pratećim propisima, - od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), - životne sredine shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05 i „Sl. list RCG" br. 40/10 i 40/11).

10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelenilo za turizam (ZTH) - Razvoj turizma - poslovni turizam, tranzitni turizam, kulturni, naučni, kongresni turizam, sport i rekreacija, kao i razvoj izletničkog turizma. „Cjelogodišnji" turizam jeste postojanje kapaciteta koji ispunjavaju potrebe turista tokom različitih godišnjih doba i potreba raznih ciljnih grupa. U skladu sa ovim, potrebno je urediti prostore hotela visokodekorativnim autohtonim i alohtonim biljkama. Uređenje slobodnih površina potrebno je prilagoditi podneblju i arhitektonskom nasljeđu, kao i arhitekturi objekata. Zelene površine hotelskih objekata svojim oblikom i kvalitetom bitno utiču na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor. Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina jezera, objekata kulturne baštine i najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora. Obezbijediti adekvatno ozelenjavanje parcela.
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	/
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Nadležnost CEDIS-a Region 1,Nikšić.

17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**	
	Nadležnost JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.	
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**	
	Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**	
	Vodni uslovi. Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.	
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7.Zakona o geološkim istraživanjima (»Sl.list RCG« br.28/93,27/94,42/94,26/07,28/11) 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	Pripada Izmjenama i dopunama PUP-a Opštine Nikšić .
	Površina urbanističke parcele	Pripada Izmjenama i dopunama PUP-a Opštine Nikšić .
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Maksimalna bruto građevinska površina 1000 m^2
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+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	Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Pri organizovanju turističkog smještaja u ruralnom dijelu opštine, poštovati lokalne principe građenja, uz obezbjeđivanje komfora u autentičnom ambijentu. Poželjno je koristiti mogućnosti lokacije za bioklimatsko projektovanje objekata i korišćenje obnovljivih izvora energije. Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale; kod spoljašnje obrade zidova (fasada) i krova koristiti lokalne prirodne materijale, kamen i drvo u zavisnosti od ambijentalnih obilježja konkretne lokacije. Betoniranje, asfaltiranje i popločavanje korišćenjem saćastih raster elemenata za parkiranje, svesti na minimum, a prednost dati popločavanju od kamenih kocki ili ploča.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Preporučuju se savremena i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije; Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije; Prilikom urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetskim aspektima objekta. Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: • orjentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razuđenost fasadnih površina i td.

21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijatu za zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj-saobraćajno-tehnički uslovi, Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj-vodni uslovi, u spise predmeta i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Rukovodilac sektora za urbanizam: Darja Đukanović
		Obrađivač: Olivera Karadzić , dipl. ing. građ.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	SEKRETAR
24	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta	



Izvod iz Digitalnoga katastarskog plana

Predmetne katastarske parcele su:

- 174/2,174/3 i 174/4 KO Kuside

Izvod iz PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ - Izmjene i dopune- Plan namjene površina



Ostale prirodne površine

OP Garig, krš, kamenjar

Površina naselja - van okvira GUR-a

Ostalo ruralno područje

Turistička područja /lokacije

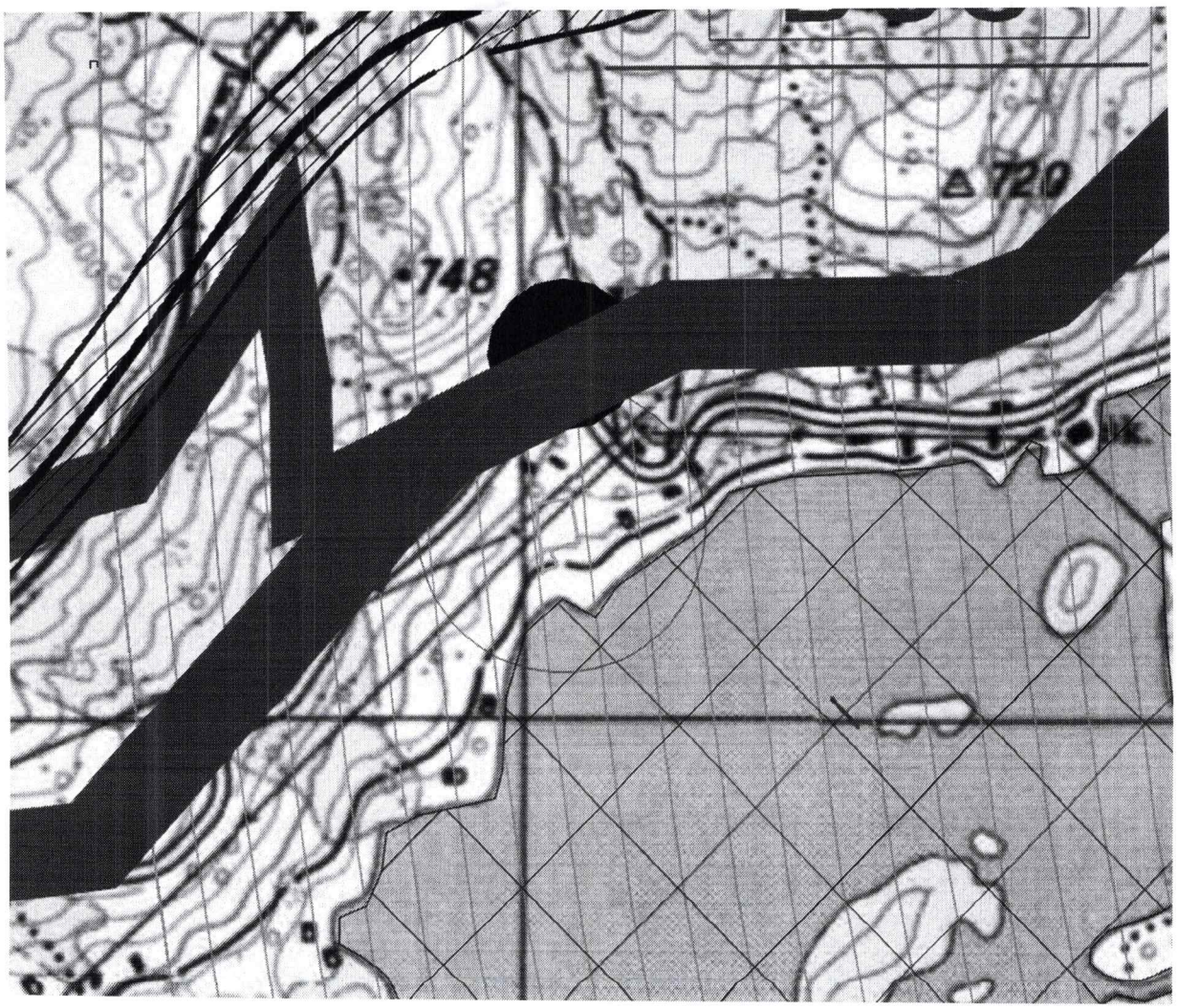
T Turističko rekreacioni kompleks

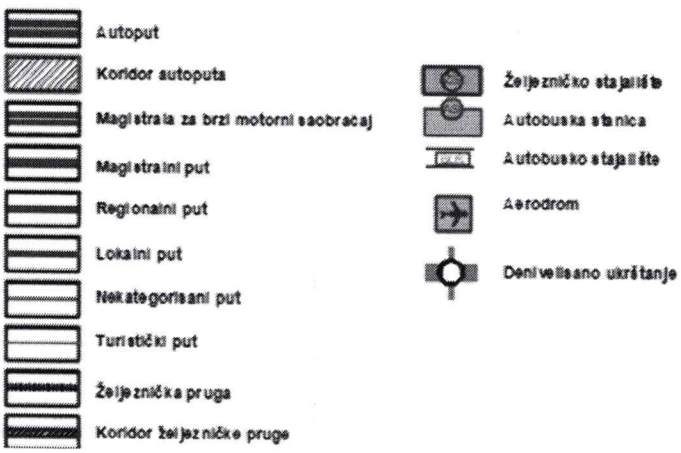
T Turizam (T1, T2, T3 i U)

Izvod iz PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ - Izmjene i dopune

- Saobraćajna infrastruktura

-planirano-





816/26

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za zaštitu životne sredine
Broj: 26-353-sl
Nikšić, 16.06.2026. godine

Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove

OVDJE

Povodom Vašeg zahtjeva, broj: 07-350-897 od 11.06.2026. godine (dostavljen Sekretarijatu za zaštitu životne sredine 16.06.2026. godine), kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za radove na izgradnji novih objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama br. 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova UP/IO 07-350-897 od 01.06.2026. godine izdatih na ime investitora **Nenezić Dejana iz Nikšića**, adresa Straševinska 3/5, obavještavamo Vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da se predmetni projekat nalazi na Listi II, tačka 14. Turizam i rekreacija (c), za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Nosilac projekta **Nenezić Dejan iz Nikšića** 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.

Uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata predmetnog projekta na životnu sredinu prilaže se dokumentacija propisana Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije, koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Službeni list CG"19/2019).

V.D. SEKRETARA
Jasmina Janković Mišnić, dipl.biolog

Obradili:
Boro Vuković, dipl. biolog
Tatjana Bulatović, mr zaštite bilja

Dostavljeno:
Naslovu, u spise, a/a.

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 09-340-573
Nikšić, 23.06.2026. godine

INVESTITOR: Nenezić Dejan iz Nikšića
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside
PLANSKI DOKUMENT: Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore" broj 72/24)

Na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Službeni list Crne Gore" br. 82/20 i 140/22), člana 143 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore", broj 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23, 19/25 i 91/25), člana 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj 07-350-897 od 11.06.2026. godine, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

za priključenje na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 260 KO Kuside), lokacije za izgradnju **objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma,** na katastarskim parcelama broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside

LOKACIJA: Nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 260 KO Kuside),
NAMJENA: Nekategorisani put u opštoj upotrebi je namijenjena za mješoviti saobraćaj vozila
VRSTA KOLOVOZA: Kolovoz predmetne ulice je izgrađen od makadamskog zastora

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE

Postojeće stanje:

Lokacija za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 260 KO Kuside).

Nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 260 KO Kuside upisana je u LN 18 KO Kuside u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi).

Mjesto i način priključenja:

Priključenje lokacije za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside planirati preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 260 KO Kuside).

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-897 od 01.06.2026. godine.

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

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključka. Navedeni zahtjev Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost.

NAPOMENA:

Odstojanje objekata od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 260 KO Kuside) treba da iznosi minimum 5 m, mjereno od granice parcele navedenog puta.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

Projektnu dokumentaciju urađenu u skladu sa važećim propisima i ovim uslovima dostaviti Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

Obradila:
Slavica Zindović, dipl. ing. građ.

VD SEKRETARA
Milorad Zečević, dipl. ing. polj.

CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
UP/Io broj: 09-327-260
Nikšić, 22.06.2026. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić br. 07-350-897 od 11.06.2026. godine, u predmetu izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, Investitora Nenezić Dejana, na osnovu člana 114, 115 i 117 stav 2 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/07 i "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/11, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E
-o vodnim uslovima-

Nenezić Dejanu iz Nikšića, kao Investitoru, utvrđuju se vodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana.

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.
2. Projektna dokumentacija treba da definiše:
   - položaj objekata u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
   - način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda("Sl.list Crne Gore "br. 056/19);
   - rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

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

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

OBRAZLOŽENJE

Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove se obratio zahtjevom br. 07-350-897 od 11.06.2026. godine, ovom Sekretarijatu za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma.

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Up/Io br. 07-350-897 od 01.06.2026. godine.

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

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

OBRADILI:
Milijana Eraković-Karadžić, dipl. ing. teh.

Zdravko Zečević, dipl.prav.

VD SEKRETARA ,
Milorad Zečević, dipl.ing.polj.

DOSTAVLJENO:
- Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove,
- u spise,
- a/a

816/26

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

OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove

SLUŽBA _____
BROJ: 3584
NIKŠIĆ **18.06.2026.**

OPŠTINA NIKŠIĆ
SLUŽBA ZA [illegible]
19.06.2026
07 350 897

PREDMET: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

Obratili ste se zahtjevom br. **07-350-897 od 11.06.2026. godine**, radi izdavanja Uslova za priključenje na vodovodnu mrežu, koji služe za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji **objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na kat. parceli br. 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside**, u obuhvatu izmjene i dopune PUP-GUR-a Opštine Nikšić, čiji je investitor **Nenezić Dejan.**

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene vodovodne mreže koja je u nadežnosti ovog Društva , pa se ne mogu izdati Uslovi priključenja na vodovodnu mrežu.

S poštovanjem.

OBRADILA:
Vujičić Nikolina, dipl.građ.ing.

RUKOVODILAC TEH. SLUŽBE:
Papović Mira dipl.građ.ing.

TEHNIČKI DIREKTOR:
Zoran Danilović dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:
1 x naslovu
1 x a/a
1x Tehničkoj službi

VD IZVRŠNOG DIREKTORA:
Drašković Jelena, dipl.ecc.

Адреса: **Херцеговачки пут бб**
e mail **info@vodovodnk.me**
Регистарски број: **8-0001428/002**
Шифра дјелатности : **41000**
тел/факс: **040/232-210**
www.vodovodnk.me
Жиро рачун **510-321-47 , 535-111-37**
505-5985-61, 550-7397-08
Директор: **232-160**
Кориснички сервис **232-250**
Пиб-Матични број **02033143**
ПДВ број: **20/31-00134-2**

STUDIO VIRTO

3. PROJEKTNI ZADATAK

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta
TIPSKIH OBJEKATA AGROTURIZMA 1-6

NA LOKACIJI:

KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIČ

SEPTEMBAR, 2026. godine

1. UVOD

Sadržaj Projektnog zadatka, kao dijela Tehničke dokumentacije, definisan je članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj 07-350-897, izdatih 01.06.2026.. od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu ID PUP-om/GUR-om Opštine Nikšić, i odnose se na izgradnju novog objekta agroturizma

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova.

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Za potrebe investitora je izraditi idejno rješenje šest tipskih objekata agroturizma, spratnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pk), na katastarskim parcelama broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, u opštini Nikšić.

Cilj izrade projekta je formiranje funkcionalne cjeline namijenjene turističkom smještaju, sa samostalnim smještajnim jedinicama i pripadajućim prostorima za odmor i boravak na otvorenom. Raspored i visinski položaj objekata potrebno je prilagoditi konfiguraciji terena, uz racionalno korišćenje lokacije i uklapanje planirane izgradnje u prirodni ambijent.

Idejnim rješenjem potrebno je definisati položaj, gabarite i spratnost objekata, organizaciju unutrašnjih prostora, arhitektonsko oblikovanje i osnovnu materijalizaciju. U okviru lokacije potrebno je riješiti kolski i pješački pristup, parkiranje, međusobno povezivanje objekata i uređenje slobodnih i zelenih površina, u okviru zadatih urbanističkih parametara.

Svrha izrade idejnog rješenja je utvrđivanje prostornog i arhitektonskog koncepta usaglašenog sa potrebama investitora, koji će predstavljati osnov za dalju razradu tehničke dokumentacije i izradu glavnog projekta.

3. **PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Predmet tehničke dokumentacije je izrada tehničke dokumentacije za novie objekte agroturizma na lokaciji KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIČ

Projektant je dužan da izradi tehničku dokumentaciju koju je potrebno usaglasiti sa Investitorom.

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Predmet tehničke dokumentacije je izrada idejnog rješenja arhitekture šest tipskih objekata agroturizma, sa idejnim rješenjem spoljašnjeg uređenja pripadajuće lokacije. Objekte projektovati kao samostalne smještajne cjeline, sa zasebnim ulazima i pripadajućim platoima za boravak na otvorenom. Predvidjeti jednako funkcionalno i arhitektonsko rješenje svih šest objekata, uz prilagođavanje njihovog položaja i visinskih kota konfiguraciji terena.

Spoljašnjim uređenjem obuhvatiti kolski i pješački pristup, prostor za parkiranje, pješačke komunikacije, stepeništa, potporne zidove i uređenje slobodnih i zelenih površina.

3.2. LOKACIJA

Lokacija za izgradnju obuhvata katastarske parcele broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, na teritoriji opštine Nikšić, ukupne površine 2.541,00 m². Predmetne parcele nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Lokaciju čini neizgrađen teren u nagibu, sa prirodnom vegetacijom i mjestimično kamenitim površinama. Raspored i visinski položaj objekata potrebno je prilagoditi konfiguraciji terena, uz terasasto formiranje platoa i izvođenje potrebnih potpornih zidova. Projektovanje zasnovati na dostavljenoj geodetskoj podlozi, sa prikazanim granicama parcela, izohipsama i visinskim kotama.

Pristup lokaciji ostvaruje se sa postojećeg puta uz njen niži rub. Projektom je potrebno organizovati kolski pristup i parkiranje u ulaznoj zoni, kao i odvojeni pješački pristup objektima. Unutrašnje komunikacije riješiti stazama i stepeništima prilagođenim nagibu terena, uz povezivanje objekata sa pripadajućim otvorenim i zelenim površinama.

Položaj objekata i uređenje lokacije uskladiti sa zadatim građevinskim linijama, udaljenostima od granica parcela i ostalim urbanističkim parametrima.

3.3. NAMJENA

Objekte projektovati za turistički smještaj u funkciji agroturizma. Predvidjeti šest samostalnih smještajnih jedinica, sa zasebnim ulazima i prostorima za dnevni boravak, pripremu hrane, objedovanje, održavanje lične higijene i spavanje.

Svaka jedinica treba da omogućava nezavisno korišćenje, uz neposrednu vezu dnevnog boravka sa pripadajućim spoljašnjim platoom. Otvorene i zelene površine lokacije namijeniti odmoru, boravku na otvorenom i rekreaciji gostiju, uz obezbjeđenje pristupa, parkiranja i pješačkih veza između objekata

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Predvidjeti šest samostalnih smještajnih jedinica, organizovanih u tipskim, slobodnostojećim objektima spratnosti P+Pk. U svakom objektu planirati smještaj četiri osobe, sa jednim bračnim i dva pojedinačna ležaja, čime se ostvaruje ukupan planirani smještajni kapacitet od **24 osobe.**

Pri izradi projekta poštovati sljedeće urbanističke parametre:

Parametar	Zadati uslov
Površina lokacije za izgradnju	2.541,00 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
Maksimalna ukupna BGRP	1.000,00 m²
Planirana spratnost objekata	P+Pk
Građevinska linija prema pristupnom putu	min. 5,00 m od regulacione linije
Bočni i zadnji odmak od granica lokacije	min. 3,50 m

3.5. FAZNOST GRADNJE

Ne predviđa se fazna gradnja

3.6. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Konstruktivni sistem

Predvidjeti kombinovani konstruktivni sistem, sa armiranobetonskim temeljima, vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim elementima, zidovima od betonskih blokova debljine 20 cm i drvenom međuspratnom i krovnom konstrukcijom.

Temeljenje objekata predvidjeti na armiranobetonskim trakastim temeljima. Kao polazne dimenzije usvojiti širinu temeljnih traka od 50 cm i visinu od 40 cm, sa temeljnim zidovima debljine 20 cm. Podnu ploču na tlu predvidjeti u debljini od 10 cm, preko zbijenog tamponskog sloja debljine 20 cm. Visinski položaj temelja prilagoditi projektovanim kotama pojedinačnih objekata i uslovima terena.

Međuspratnu konstrukciju predvidjeti od drvenih raspinjača, polaznog presjeka 12 × 16 cm, sa OSB podlogom debljine 1,5 cm. Krovnu konstrukciju projektovati kao drvenu, dvovodnu, nagiba 60°, sa rogovima polaznog presjeka 12 × 14 cm i OSB oplatom debljine 1,25 cm.

Konačne dimenzije konstruktivnih elemenata, kvalitet materijala, armiranje, ukrućenja, oslonce i detalje spojeva utvrditi glavnim projektom konstrukcije, na osnovu statičkog proračuna i geotehničkih podataka. Drvene elemente predvidjeti sa odgovarajućom zaštitom od vlage i bioloških uticaja.

Arhitektonika objekta

Predvidjeti šest tipskih, slobodnostojećih objekata spratnosti P+Pk, ujednačenog arhitektonskog izraza, prilagođenih namjeni agroturističkog smještaja i prirodnom ambijentu. Objekte rasporediti u dvije smaknute grupe od po tri jedinice, uz prilagođavanje visinskih kota nagibu terena i obezbjeđivanje privatnosti korisnika.

Oblikovanje zasnovati na jednostavnim, kompaktnim volumenima, sa izraženim dvovodnim krovom nagiba 60°, kao dominantnim elementom arhitekture. Na zabatnim fasadama predvidjeti veće zastakljene površine radi prirodnog

osvjetljenja i otvaranja vizura prema okruženju. Ispred svakog objekta formirati ulazni plato sa prostorom za boravak na otvorenom.

Materijalizaciju uskladiti kroz kombinaciju prirodnog kamena, antracit lima i limenih obloga sa imitacijom drveta. Prednju fasadu obložiti prirodnim kamenom, bočne fasade i krov trapezastim limom u boji RAL 7016, a zadnju fasadu profilisanim poluoblim limom sa imitacijom drvenih oblica.

Spoljašnju stolariju predvidjeti od aluminijumskih profila sa termoprekidom i termoizolacionim staklopaketima sa niskoemisionim staklima. Ulazne zastakljene portale projektovati kao podizno-klizne, uz usklađivanje boje profila sa ukupnim oblikovanjem objekata.

Primjena materijala

Za spoljašnju obradu objekata predvidjeti kombinaciju prirodnog kamena i limenih obloga. Prednju fasadu obložiti priklesanim prirodnim kamenom – bunjom, bočne fasade i krov trapezastim limom TR 25 u antracit boji RAL 7016, a zadnju fasadu profilisanim poluoblim limom sa imitacijom drvenih oblica. Limarske opšivke uskladiti sa bojom i završnom obradom susjednih površina.

Podove prizemlja predvidjeti od keramičkih pločica, a pod potkrovlja od brodskog poda. Zidove kupatila obložiti keramikom, dok u suvim prostorijama predvidjeti laminatnu oblogu u dekoru drveta, postavljenu na OSB podlogu. Plafone prizemlja završno obraditi drvenom oblogom, uz odgovarajuću zaštitu u kupatilu, a unutrašnje krovne kosine obložiti laminatom na OSB podlozi.

Spoljašnju stolariju predvidjeti od aluminijumskih profila sa termoprekidom, zastakljenih termoizolacionim staklopaketima sa niskoemisionim staklima. Ulazne portale izvesti u podizno-kliznom sistemu.

Za termoizolaciju predvidjeti XPS ploče i kamenu vunu, u skladu sa položajem i sastavom pojedinačnih sklopova. Obezbijediti hidroizolaciju temelja, podova na tlu i mokrih čvorova, kao i odgovarajuće parne brane i paropropusne vodonepropusne membrane u zidnim i krovnim sklopovima. Drvene i metalne elemente zaštititi prema uslovima izloženosti, a završne materijale odabrati prema trajnosti, otpornosti i jednostavnosti održavanja.

Građevinska fizika objekta

Projektom obezbijediti odgovarajuću toplotnu i zvučnu zaštitu objekata, zaštitu od vlage i uslove za ugodan boravak korisnika tokom cijele godine. Termoizolaciju spoljašnjih zidova, krova i podova na tlu predvidjeti kao kontinualan omotač, uz pažljivu obradu spojeva konstruktivnih elemenata i otvora radi smanjenja toplotnih mostova.

Sastav i redosljed slojeva građevinskih sklopova uskladiti radi sprječavanja površinske i međuslojne kondenzacije. Predvidjeti odgovarajuće hidroizolacione slojeve, parne brane i paropropusne vodonepropusne membrane, sa kontinuitetom na spojevima i prodorima. Posebnu pažnju posvetiti zaštiti drvene konstrukcije i termoizolacije od vlaženja.

Zvučnu zaštitu obezbijediti odgovarajućim sastavom pregradnih zidova i međuspratne konstrukcije. Kod drvene međuspratne konstrukcije predvidjeti mjere za ublažavanje udarnog zvuka i prenosa vibracija, uz odgovarajuću obradu spojeva i instalacionih prodora.

Obezbijediti prirodno osvjetljenje i mogućnost provjetravanja prostorija, uz razmatranje zaštite većih zastakljenih površina od prekomjernog ljetnjeg zagrijavanja. Toplotne karakteristike omotača, energetska svojstva objekata i rizik od kondenzacije provjeriti odgovarajućim proračunima u okviru glavnog projekta.

Projekti instalacija i priključci na infrastrukturu

U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetni objekat) i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta.

U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro - instalacije jake i slabe struje, kao i protivpožarne instalacije (ukoliko je neophodno). Takođe, sugeriše se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala. Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak

Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi broj 07-350-897 od01.06.2026.. od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, Opštine Nikšić Projektni zadatak je obavezujući za projektanta.

Urbanističko-tehnički uslovi

U Urbanističko-tehničkim uslovima, dati su osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranog objekta, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima, oblikovanje prostora i materijalizaciju. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizcije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije.

Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja, visinu objekta...

Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Investitor nema specifičnih zahtjeva.

U Niksicu,
Septembar 2026.godine

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIC

Dejan Nenezic

STUDIO VIRTO

4. TEHNIČKI OPIS

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

STUDIO VIRTO

TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rešenje i Glavni projekat

OBJEKTA -AGROTURIZMA-TIPSKI OBJEKTI 1-6

INVESTITOR:	DEJAN NENEZIĆ
OBJEKAT:	OBJEKTI AGROTURIZMA-TIPSKI OBJEKTI 1-6
LOKACIJA:	KATASTARSKE PARCELE BROJ 174/2, 174/3 I 174/4, SVE KO KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURE
PROJEKTANT:	STUDIO VIRTO D.O.O.
ODGOVORNO LICE	Radovan Djurovic, Spec.Sci.Arh.
GLAVNI PROJEKTANT:	Radovan Djurovic, Spec.Sci.Arh.

STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

1. UVODNE NAPOMENE

Tehnička doklumentacija – idejno arhitektonsko rešenje novih objekata agroturizma, rađeni su na osnovu:

- Projektnog zadatka Investitora
- Urbanističko-tehničkih uslova broj 07-350-897, izdatih 01.06.2026. od strane Sekretarijata za urbanizam I stambene poslove, Opštine Nikšić.
- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata

2. OPŠTI PODACI O NAMJENI I VRSTI OBJEKTA

Predmet idejnog rješenja je izgradnja šest tipskih objekata agroturizma na katastarskim parcelama broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić. Ukupna površina lokacije iznosi 2.541,00 m². Investitor je Dejan Nenezić, a projektant „STUDIO VIRTO“ d.o.o. Nikšić.

Planirani objekti su slobodnostojeći, spratnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pk), namijenjeni turističkom smještaju u funkciji agroturizma. Svaki objekat predstavlja zasebnu funkcionalnu cjelinu sa sopstvenim ulazom. U prizemlju su organizovani dnevni boravak, kuhinja sa trpezarijom i kupatilo, dok je potkrovlje namijenjeno spavanju. Etaže su povezane unutrašnjim stepeništem, a ispred ulaza predviđen je plato za boravak na otvorenom.

Objekti imaju jednako arhitektonsko i funkcionalno rješenje, uz prilagođavanje visinskog položaja konfiguraciji terena. Raspoređeni su na terasasto oblikovanim površinama i međusobno povezani pješačkim stazama i spoljašnjim stepeništima. Uređenjem lokacije predviđene su zelene površine i prostori za odmor i boravak korisnika na otvorenom.

Neto površina jednog tipskog objekta iznosi 37,10 m², a bruto površina 55,63 m². Ukupna neto površina svih šest objekata iznosi 222,60 m², dok ukupna bruto građevinska površina iznosi 333,78 m². Neto površina potkrovlja obračunata je za dio prostora sa svijetlom visinom od najmanje 1,50 m, kako je prikazano u grafičkoj dokumentaciji.

3. OPIS LOKACIJE, KATASTARSKE PARCELE KOJE ČINE LOKACIJU

Lokacija za izgradnju nalazi se na području Kusida, na teritoriji opštine Nikšić, i obuhvata katastarske parcele broj 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside. Ukupna površina lokacije iznosi 2.541,00 m². Predmetne parcele nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Lokacija je nepravilnog oblika, na terenu u izraženom nagibu. Postojeća konfiguracija terena prikazana je na geodetskoj podlozi, sa granicama katastarskih parcela, visinskim kotama i

izohipsama. U neposrednom okruženju nalaze se pojedinačni postojeći objekti i ostaci ranije izgrađenih objekata, uz slobodne površine sa prirodnom vegetacijom.

Pristup lokaciji obezbijeđen je sa postojećeg puta uz njen niži rub. Situacionim rješenjem predviđeni su kolski pristup prostoru za parkiranje i odvojeni pješački pristup kompleksu. Od ulazne zone do pojedinačnih objekata vode pješačke staze i spoljašnja stepeništa, prilagođeni visinskim razlikama terena.

Položaj šest tipskih objekata prilagođen je konfiguraciji lokacije, sa formiranjem platoa na različitim visinskim nivoima. Projektovane kote uređenog terena neposredno uz objekte kreću se od 631,00 do 635,00 m nadmorske visine. Denivelacije se savladavaju terasastim uređenjem i potpornim zidovima, uz formiranje zelenih površina i prostora za boravak na otvorenom.

Granice lokacije, raspored objekata, pristupi, međusobne udaljenosti i položaj objekata u odnosu na granice parcela prikazani su u situacionom rješenju, koje je sastavni dio grafičke dokumentacije.

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

4.1. POSTOJEĆE STANJE

Prema dostavljenoj geodetskoj podlozi, na predmetnim katastarskim parcelama nijesu evidentirani postojeći objekti. Lokaciju čini teren u nagibu, sa prirodnom vegetacijom i mjestimično kamenitim površinama. Pristup je omogućen sa postojećeg puta uz niži rub lokacije. Konfiguracija terena predstavlja osnovno polazište za raspored objekata i organizaciju pripadajućih otvorenih prostora.

4.2. PROJEKTOVANO STANJE

Projektom je predviđena izgradnja šest tipskih, slobodnostojećih objekata agroturizma, spratnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pk), namijenjenih turističkom smještaju. Objekti su kaskadno raspoređeni, u skladu sa nagibom terena, sa zasebnim ulazima i pripadajućim platoima za boravak na otvorenom.

PRIPREMNI RADOVI

Pripremni radovi obuhvataju organizaciju i obezbjeđenje gradilišta, uređenje pristupa za mehanizaciju i određivanje prostora za privremeni smještaj materijala i opreme. Površine zahvaćene radovima potrebno je očistiti od eventualnog otpada i rastinja koje ometa izvođenje, uz zaštitu vegetacije izvan zone gradnje.

Prije početka zemljanih radova izvršiti geodetsko obilježavanje položaja objekata, temeljnih osa i karakterističnih tačaka spoljašnjeg uređenja. Referentne visinske kote utvrditi pojedinačno za svaki objekat, u skladu sa njihovim položajem na terenu i kotama iz grafičke dokumentacije.

Organizaciju gradilišta prilagoditi nagibu terena, uz obezbjeđenje privremenog odvođenja površinskih voda i zaštitu postojećeg pristupnog puta i susjednih parcela tokom izvođenja radova.

KONSTRUKTIVNI RADOVI

Temeljenje objekata predviđeno je na armiranobetonskim trakastim temeljima širine 50 cm i visine 40 cm, sa temeljnim zidovima debljine 20 cm. Podna ploča na tlu, debljine 10 cm, izvodi se preko zbijenog tamponskog sloja debljine 20 cm.

Konstruktivni sistem je kombinovan, sa armiranobetonskim elementima i zidovima od betonskih blokova debljine 20 cm. Vertikalni i horizontalni armiranobetonski elementi povezuju zidove i formiraju oslonce za drvenu konstrukciju.

Međuspratna konstrukcija predviđena je od drvenih raspinjača presjeka 12 × 16 cm, preko kojih se postavljaju OSB ploče debljine 1,5 cm i ostali podni slojevi. Krovna konstrukcija je drvena, dvovodna, nagiba krovnih ravni 60°, sa rogovima presjeka 12 × 14 cm.

U sklopu uređenja terena predviđeno je izvođenje potpornih zidova za formiranje platoa na različitim visinskim nivoima. Konačno dimenzionisanje nosivih elemenata, armiranje i detalji konstruktivnih veza biće razrađeni glavnim projektom konstrukcije, na osnovu statičkog proračuna i podataka o tlu.

ZIDARSKI I MONTAŽNI RADOVI

Spoljašnji zidovi objekata predviđeni su od betonskih blokova debljine 20 cm, povezanih sa armiranobetonskim elementima konstrukcije. Zidanje se izvodi prema položaju zidova i dimenzijama otvora prikazanim u grafičkoj dokumentaciji. Zidane površine na kojima je predviđena keramička obloga malterišu se u sloju debljine 2 cm.

Unutrašnji pregradni zidovi prikazani su kao lake montažne pregrade, ukupne debljine 14 cm, sa izolacionom ispunom i obostranim pločastim oblogama. Završna obrada prilagođava se namjeni prostorije, uz odgovarajuću pripremu podloge za keramičku oblogu u kupatilu.

Montažni radovi obuhvataju izradu podkonstrukcija za unutrašnje i spoljašnje obloge, postavljanje OSB ploča i pričvršćivanje predviđenih završnih obloga. OSB podloge unutrašnjih zidnih obloga i krovnih kosina predviđene su u debljini 1,25 cm. Detalje spojeva, pričvršćivanja i sastav unutrašnjih pregrada potrebno je razraditi glavnim projektom.

PODOPOLAGAČKI RADOVI

Podovi prizemlja, u dnevnom boravku, kuhinji sa trpezarijom i kupatilu, obrađuju se keramičkim pločicama debljine 1 cm. Pločice se postavljaju lijepljenjem na prethodno pripremljenu, izravnatu i osušenu cementnu košuljicu debljine 5 cm. Spojeve između pločica fugovati masom odgovarajućom za uslove korišćenja prostorije.

U potkrovlju je predviđen brodski pod debljine 2 cm, postavljen na drvenu potkonstrukciju, iznad OSB podloge i izolacionih slojeva prikazanih u presjeku. Drvenu podnu oblogu završno zaštititi premazom namijenjenim unutrašnjim podnim površinama.

Spojeve podnih obloga sa zidovima završiti odgovarajućim soklama i lajsnama, uz ostavljanje potrebnih obodnih dilatacionih razmaka. Završne kote podova uskladiti sa pragovima, stepeništem i ostalim elementima enterijera, prema grafičkoj dokumentaciji.

FASADERSKI RADOVI

Prednja, ulazna fasada obrađuje se prirodnim kamenom – priklesanom bunjom debljine 3–5 cm, na površinama označenim u grafičkoj dokumentaciji. Ispod kamene obloge predviđena je termoizolacija od XPS ploča debljine 8 cm, sa armiranim slojem ljepila i mrežice, hidroizolacijom i slojem ljepila za postavljanje kamena.

Bočne fasade oblažu se rebrastim limom TR 25 u antracit boji, RAL 7016. Na zadnjoj fasadi predviđena je obloga od profilisanog lima u obliku poluoblica, sa imitacijom drveta.

Fasadni sklopovi sa limenim oblogama izvode se na drvenoj podkonstrukciji, sa termoizolacijom od kamene vune debljine 8 cm, postavljenom između drvenih gredica presjeka 5 × 8 cm. Preko izolacije postavlja se paropropusna vodonepropusna folija, a zatim letve presjeka 5 × 5 cm koje formiraju razmak iza završne obloge.

Opšivke greda u zoni zabata izvode se ravnim limom sa imitacijom drveta, dok su spoljašnje vjetar-lajsne predviđene od ravnog lima u boji RAL 7016. Način pričvršćivanja obloga i detalje završetaka, uglova i spojeva oko otvora razraditi glavnim projektom.

KROV

Krov objekata je dvovodni, sa nagibom krovnih ravni od 60°. Krovna konstrukcija je drvena, sa rogovima presjeka 12 × 14 cm i OSB oplatom debljine 1,25 cm. Krovni pokrivač predviđen je od rebrastog lima TR 25 u antracit boji, RAL 7016, postavljenog na drvene letve presjeka 5 × 5 cm.

Termoizolacija krovnog sklopa predviđena je od kamene vune u slojevima debljine 20 cm i 5 cm. Sa unutrašnje strane termoizolacije postavlja se parna brana, dok se prema pokrivaču postavlja paropropusna vodonepropusna folija. Unutrašnja obloga krovnih kosina predviđena je od OSB ploča i završne laminatne obloge, debljine po 1,25 cm, na podkonstrukciji.

Završna kota sljemena iznosi +6,53 m u odnosu na referentnu kotu mrtve ploče ±0,00. Ivične opšivke i vjetar-lajsne izvode se od ravnog lima u boji RAL 7016. Detalje oslonaca, pričvršćivanja pokrivača, spojeva i odvodnje razraditi glavnim projektom.

Svi krovni radovi izvode se u skladu sa važećim tehničkim propisima, standardima i uputstvima proizvođača ugrađenih materijala.

FUNKCIONALNO REŠENJE

Svaki od šest tipskih objekata predstavlja samostalnu smještajnu jedinicu, organizovanu na dvije etaže – prizemlju i potkrovlju. Funkcionalnim rješenjem dnevni sadržaji smješteni su u prizemlju, dok je potkrovlje namijenjeno spavanju.

Ulaz u objekat ostvaren je sa pripadajućeg spoljašnjeg platoa, neposredno u dnevni boravak. Dnevni boravak povezan je sa kuhinjom i trpezarijom u jedinstvenu prostornu cjelinu. Kuhinja je organizovana linijski, uz zadnji zid objekta, dok je trpezarijski prostor opremljen stolom sa četiri mjesta. Kupatilo je smješteno u zadnjem dijelu prizemlja i opremljeno tušem, umivaonikom i WC šoljom. Vezu sa potkrovljem obezbjeđuje unutrašnje jednokrako stepenište, postavljeno uz kupatilo.

Potkrovlje je organizovano kao jedinstvena spavaća prostorija sa dvije zone za smještaj ležajeva. U prednjem dijelu predviđen je bračni ležaj, a u zadnjem dva pojedinačna ležaja. Prostor uz krovne kosine koristi se za smještaj garderobnih ormara. Prirodno osvjetljenje obezbijeđeno je preko zastakljenih otvora na oba zabata.

Ispred svakog objekta predviđen je plato za sjedenje i boravak na otvorenom, neposredno povezan sa dnevnim boravkom. Objekti su međusobno i sa ulaznom zonom kompleksa povezani pješačkim stazama i spoljašnjim stepeništima. Parkiranje je organizovano uz kolski pristup, dok su površine između objekata namijenjene zelenilu, odmoru i rekreaciji korisnika.

Svi radovi će se izvoditi u skladu sa tehničkom dokumentacijom, važećim propisima i pravilima struke.

5. OPIS GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO - ZANATSKIH RADOVA

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstruktivni sistem tipskih objekata je kombinovan, sa armiranobetonskim temeljima i konstruktivnim elementima, zidovima od betonskih blokova i drvenom međuspratnom i krovnom konstrukcijom.

Temeljenje je predviđeno na armiranobetonskim trakastim temeljima širine 50 cm i visine 40 cm, sa temeljnim zidovima debljine 20 cm. Visinski položaj temelja prilagođen je projektovanim kotama svakog pojedinačnog objekta. Podna ploča na tlu, debljine 10 cm, izvodi se preko zbijenog tamponskog sloja debljine 20 cm.

Spoljašnji zidovi predviđeni su od betonskih blokova debljine 20 cm, povezanih vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim elementima. Položaj zidova, konstruktivnih elemenata i otvora definisan je osnovama i presjekom objekta.

Međuspratnu konstrukciju čine drvene raspinjače presjeka 12 × 16 cm, preko kojih se postavljaju OSB ploče debljine 1,5 cm i predviđeni podni slojevi. Krovna konstrukcija je drvena, dvovodna, nagiba 60°, sa rogovima presjeka 12 × 14 cm i OSB oplatom debljine 1,25 cm.

Navedeni presjeci predstavljaju dimenzije usvojene idejnim rješenjem. Konačno dimenzionisanje, armiranje, ukrućenje i detalji veza konstruktivnih elemenata biće utvrđeni glavnim projektom konstrukcije, na osnovu statičkog proračuna i geotehničkih podataka.

MATERIJALIZACIJA

MAterijalizacija je ujednačena za svih šest tipskih objekata i zasniva se na kombinaciji prirodnog kamena, antracit lima i limenih obloga sa imitacijom drveta.

Prednja, ulazna fasada oblaže se prirodnim kamenom – priklesanom bunjom debljine 3–5 cm. Bočne fasade i krovne ravni obrađuju se rebrastim limom TR 25 u antracit boji, RAL 7016. Zadnja fasada oblaže se profilisanim limom u obliku poluoblica, sa imitacijom drveta. Opšivke greda u zoni zabata predviđene su od ravnog lima sa dekorom drveta, dok se spoljašnje vjetar-lajsne izvode u boji RAL 7016.

U unutrašnjosti objekata, podovi prizemlja obrađuju se keramičkim pločicama, a pod potkrovlja brodskim podom debljine 2 cm. Zidne obloge u suvim prostorijama i obloge krovnih kosina predviđene su od laminata u dekoru drveta, postavljenog na OSB podlogu. Zidovi kupatila i površine uz kuhinjske radne elemente obrađuju se keramikom.

Za termoizolaciju zidova sa limenom oblogom i krovnog sklopa predviđena je kamena vuna, dok se XPS ploče primjenjuju u podu na tlu i ispod kamene fasadne obloge.

U spoljašnjem uređenju primjenjuju se kamen za pješačke staze i stepeništa, štampani beton za ulazne platoe i šljunak na površinama označenim u situacionom rješenju. Vidljive površine potpornih zidova imaju kamenu obradu, dok su ograde predviđene od metala u tamnoj boji.

BRAVARIJA I STOLARIJA

Spoljašnja bravarija i stolarija predviđena je od aluminijumskih profila sa termoprekidom, sa završnom obradom u antracit tonu, usklađenom sa materijalizacijom fasada. Zastakljivanje se izvodi termoizolacionim staklopaketima sa niskoemisionim staklom.

Ulazni zastakljeni portali, dimenzija 240 × 230 cm, predviđeni su u podizno-kliznom sistemu, kojim se ostvaruje neposredna veza dnevnog boravka sa spoljašnjim platoom. Prozori u prizemlju i

trouglasti zastakljeni otvori na zabatima potkrovlja izvode se od aluminijumskih profila sa termoprekidom, prema oblicima, dimenzijama i podjelama prikazanim u grafičkoj dokumentaciji.

Sve elemente opremiti odgovarajućim okovom, mehanizmima za otvaranje i zaptivkama. Ugradnju izvesti uz pravilno pričvršćivanje za konstrukciju i zaptivanje spojeva sa građevinskim otvorima. Sastav staklopaketa, karakteristike profila i detalje ugradnje precizirati šemama bravarije u glavnom projektu.

Ugradnja stolarije i bravarije vrši se u skladu sa tehničkim uputstvima proizvođača i važećim standardima, uz obezbjeđenje funkcionalnosti, zaptivenosti i estetskog kvaliteta.

PODOVI, PLAFONI, ZIDOVI

Podovi, plafoni i zidovi projektovani su u skladu sa namjenom prostorija, uz primjenu trajnih, funkcionalnih i estetski prihvatljivih materijala.

Podovi: U svim prostorijama prizemlja predviđena je završna obrada keramičkim pločicama debljine 1 cm, postavljenim lijepljenjem na pripremljenu cementnu košuljicu debljine 5 cm. Pod potkrovlja obrađuje se brodskim podom debljine 2 cm, preko drvene potkonstrukcije i podnih slojeva prikazanih u grafičkoj dokumentaciji. Spojeve uz zidove završiti odgovarajućim soklama i lajsnama.

Plafoni: Plafoni prizemlja predviđeni su sa završnom drvenom oblogom. U potkrovlju obloga prati krovne kosine i sastoji se od OSB ploča debljine 1,25 cm i završne laminatne obloge u dekoru drveta, debljine 1,25 cm, postavljenih na podkonstrukciju. Plafonsku oblogu kupatila i njenu zaštitu prilagoditi uslovima povećane vlažnosti.

Zidovi: Unutrašnje površine zidova u suvim prostorijama obrađuju se laminatnom oblogom u dekoru drveta, debljine 1,25 cm, preko OSB ploča iste debljine, na drvenoj podkonstrukciji. Zidovi kupatila i površine uz kuhinjske radne elemente oblažu se keramičkim pločicama. Zidane podloge za keramiku malterišu se u sloju debljine 2 cm, dok se podloge montažnih pregrada pripremaju u skladu sa odabranim sistemom oblaganja.

6. REKAPITULACIJA POVRŠINA

Na lokaciji ukupne površine 2.541,00 m² predviđeno je šest tipskih objekata spratnosti P+Pk, sa jednakim pojedinačnim površinama.

Etaža	Neto površina jednog objekta (m²)	Bruto površina jednog objekta (m²)	Neto površina šest objekata (m²)	Bruto površina šest objekata (m²)
Prizemlje	25,75	36,06	154,50	216,36
Potkrovlje	11,35	19,57	68,10	117,42
UKUPNO	37,10	55,63	222,60	333,78

Neto površine prostorija jednog tipskog objekta iznose:

Etaža	Prostorija	Neto površina (m²)
Prizemlje	Dnevni boravak	14,05
Prizemlje	Kuhinja sa trpezarijom	7,05
Prizemlje	Kupatilo	4,65
Potkrovlje	Spavaća soba	11,35
	UKUPNO	37,10

Neto površina potkrovlja obračunata je na presjeku visine 1,50 m, prema napomeni u grafičkoj dokumentaciji.

BILANS ZADATIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA NA NIVOU PARCELE

Bilans je iskazan za cjelokupnu lokaciju za izgradnju, koju čine katastarske parcele 174/2, 174/3 i 174/4 KO Kuside, ukupne površine 2.541,00 m². Obračunom je obuhvaćeno svih šest tipskih objekata spratnosti P+Pk.

Urbanistički parametar	Zadato / dozvoljeno	Ostvareno projektom
Površina lokacije	2.541,00 m²	2.541,00 m²
Indeks zauzetosti	maks. 0,40	0,085
Površina pod objektima, prema indeksu zauzetosti	maks. 1.016,40 m²	216,36 m²
Indeks izgrađenosti	maks. 0,80	0,131
Bruto građevinska razvijena površina – BGRP	maks. 1.000,00 m²	333,78 m²

Za obračun zauzetosti preuzet je zbir bruto površina prizemlja svih šest objekata:

6 × 36,06 = 216,36 m², odnosno indeks zauzetosti 216,36 / 2.541,00 ≈ 0,085.

Ukupna BGRP iznosi 6 × 55,63 = 333,78 m², pa ostvareni indeks izgrađenosti iznosi **333,78 / 2.541,00 ≈ 0,131.**

Ograničenje ukupne BGRP na 1.000,00 m² primjenjuje se istovremeno sa zadatim indeksima.

7. TEHNIČKO - TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Tehničko-tehnološko rješenje prilagođeno je namjeni objekata za turistički smještaj. Svaki od šest tipskih objekata predstavlja samostalnu funkcionalnu cjelinu, sa prostorima za dnevni boravak, pripremu hrane, objedovanje, održavanje lične higijene i spavanje. Organizacija prostora omogućava nezavisno korišćenje pojedinačnih objekata, uz zajedničke pristupe i uređene spoljašnje površine.

Toplotna zaštita objekata predviđena je primjenom kamene vune u fasadnim i krovnim sklopovima i XPS ploča u podovima na tlu i ispod kamene fasadne obloge. Spoljašnji otvori opremaju se aluminijumskim profilima sa termoprekidom i termoizolacionim staklopaketima sa niskoemisionim staklom. Zaštita konstrukcije od vlage obezbjeđuje se predviđenim hidroizolacionim slojevima, parnim branama i krovnim i fasadnim folijama.

Za funkcionisanje objekata potrebno je predvidjeti elektroinstalacije, instalacije vodovoda i kanalizacije, pripremu sanitarne tople vode i odgovarajuće sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije. Način priključenja na infrastrukturu, izbor opreme i kapaciteti instalacionih sistema biće utvrđeni odgovarajućim djelovima glavnog projekta i uslovima nadležnih službi.

Odvođenje površinskih voda usklađuje se sa nivelacijom terena i uređenjem platoa i staza. Uz temelje je predviđena drenaža sa perforiranim cijevima prečnika 125 mm, u sloju tucanika frakcije 16–32 mm, sa netkanim geotekstilom. Trase, padove i mjesto ispusta drenažnih voda potrebno je razraditi daljom projektnom dokumentacijom.

Zaštita životne sredine

U cilju zaštite životne sredine, a na osnovu Zakona o životnoj sredini („Službeni list RCG“, broj 12/96 i 55/00) i Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ broj 80/05), između ostalih predviđena su i sljedeća rješenja:

- Rastojanje susjednih objekata ne ugrožava osunčanost prostorija;
- Fekalne otpadne vode će se ispuštati u gradski sistem fekalne kanalizacije, ili prije ispuštanja filtrirati;
- Atmosferske vode će se odvoditi do kolektora za tehničku vodu;
- Priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja

- Kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima.
Namjena lokacije ne zahtijeva posebne mjere zaštite i unapređenja životne sredine.

Sigurnost i pristupačnost tokom upotrebe

Objekat mora biti izgrađen tako da ne predstavlja neprihvatljive rizike od nezgoda ili oštećenja tokom upotrebe ili funkcionisanja, kao što su proklizavanje, pad, sudar, opekotine, električni udari, povrede od eksplozija i provale. Takođe, u projektu su sadržana tehnička rješenja kojima se osigurava ispunjavanje propisanih zahtjeva koji su od uticaja na ispunjavanje zahtjeva pristupačnosti.

Uslovi za odnošenje otpadaka i održavanje higijene

Predviđeno je obezbjeđivanje potrebnih uslova poštujući Zakon o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpadaka („Službeni list SRCG“ broj 20/81, 26/81, 2/89, 19/89 i „Službeni list RCG“, broj 27/94). Za skupljanje i evakuaciju otpadaka neophodno je postavljanje sudova za smeće – kontejnera zapremine 1100 litara i korpi za otpatke. Kontejneri se grupišu u posebno izrađenim nišama u okviru parcele. Maksimalno ručno guranje kontejnera od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15 m, sa maksimalnim usponom do 3%.

Zaštita od elementarnih nepogoda

Predviđena je primjena neophodnih mjera zaštite koje propisuje Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 57/92, 27/94) kao i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 06/93). Objekat mora biti kategorisan i realizovan u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ broj 31/81, 49/82, 29/83, 02/88, 52/90).

Projektant:

Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ

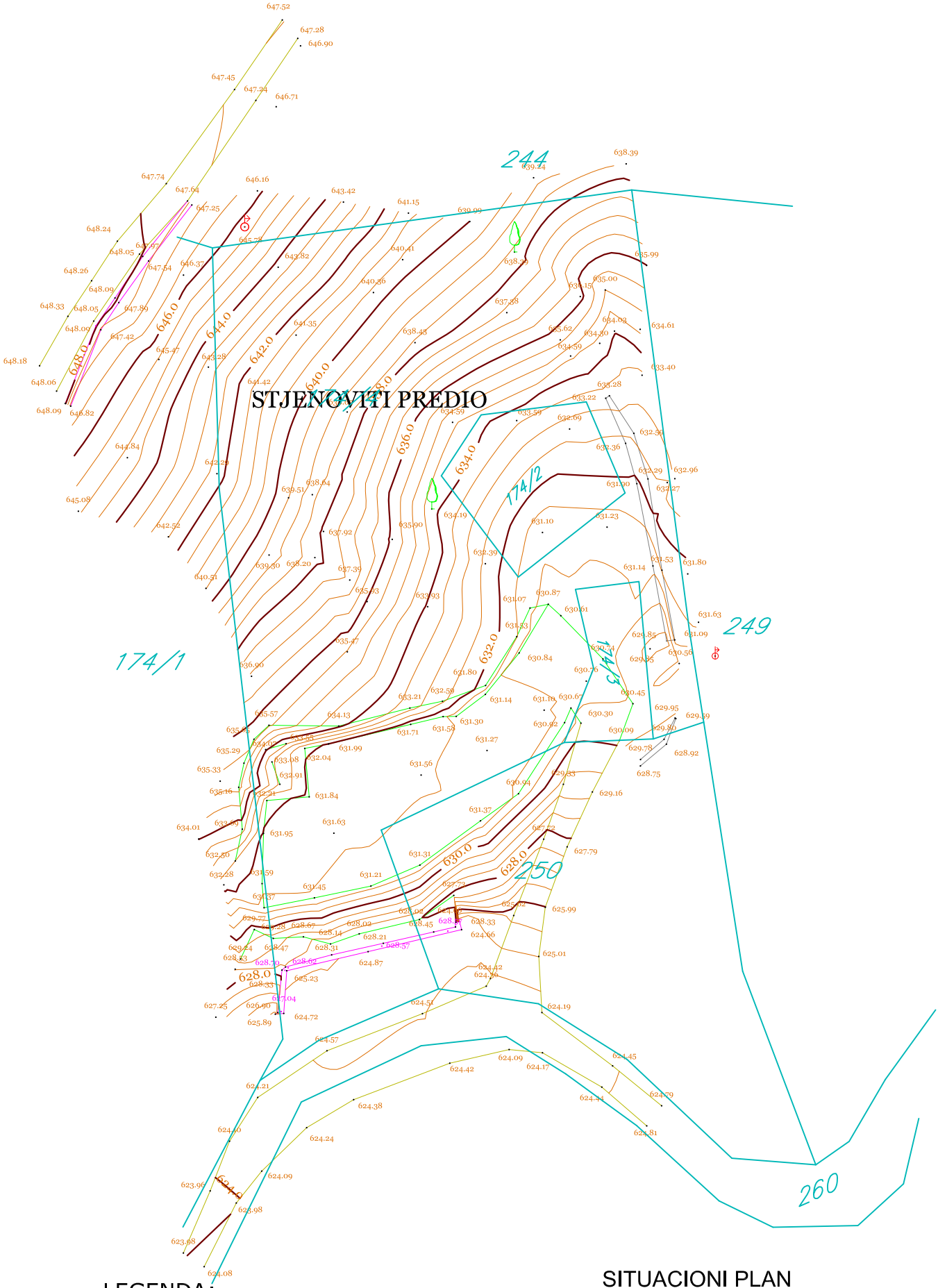
STUDIO VIRTO DOO
Gojka Garčevića BB
81400 Nikšić

+382 69 600 535
radovan@studiovirto.me
info@studiovirto.me

Hipotekarna banka AD
520-43253-05
PIB: 03506797, PDV:40/31-03939-3

STUDIO VIRTO

5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

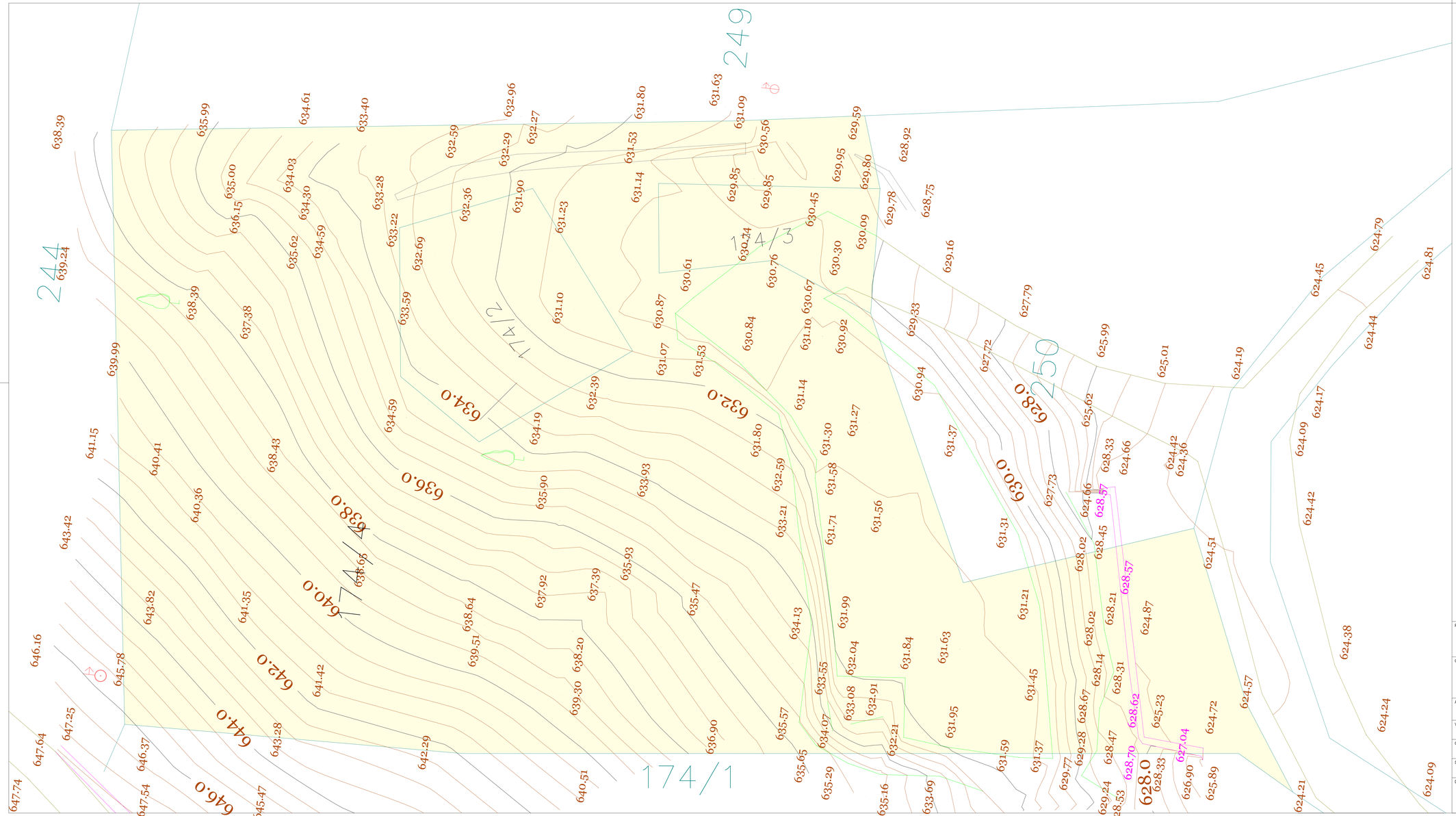


LEGENDA:

- granica kat. parcele
- makadam
- međa
- teren
- zid

SITUACIONI PLAN
KO KUSIDE, NIKŠIĆ
R = 1 : 500
Avgust 2026. godine
"NovaMax" d.o.o. Nikšić

Bojan Kandić, spec.sci.geod.



PROJEKTANT: STUDIO VIRTO, Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora	INVESTITOR: DEJAN NENEZIĆ
OBJEKAT: OBJEKTI AGROTURIZMA TIPSKI OBJEKTI 1-6	LOKACIJA: KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4 SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ
AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.	
VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA; RAZMJERA: 1:100
SARADNICI:	PRILOG: SITUACIONO REŠENJE SA IDEJNIM REŠENJEM SPOLJNOG UREĐENJA; BR.PRILOGA: 01; BR. STRANE:
DATUM IZRADE: septembar, 2026.	DATUM REVIZIJE:



PARAMETRI ZADATI UTU-ma	
Površina lokacije	2541m^2
Indeks zauzetosti (IZ)	0,40
Indeks izgrađenisti (II)	0.80
Maksimalna BGP	1000m^2
Spratnost objekta	P+1+Pk
Građevinska linija (GL)	5,00m
Bočni i zadnji odmak	3.50m

OSTVARENI PARAMETRI	
Površina lokacije	2541m^2
Indeks zauzetosti (IZ)	0,02
Indeks izgrađenisti (II)	0.13
Ostvarena BGP	333,78m^2
Spratnost objekta	P+Pk
Građevinska linija (GL)	19.71m
Bočni i zadnji odmak	3.66m

1	slobodne zelene površine	1584,07m^2 / 62,34%
2	kamene staze i stepenice	124,83m^2 / 4,91%
3	šljunkovite staze	245.70m^2 / 9.66%
4	štampani beton	90.00m^2 / 3.54%

LEGENDA

HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

LEGENDA	br.	PROSTORIJA	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	obim (m)	površina (m2)
	01	DNEVNI BORAVAK	KERAMIKA	DRVO	DRVO	16.77	14.05
	02	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	KERAMIKA	DRVO	DRVO	10.77	7.05
	03	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	DRVO	8.63	4.65
NETO POVRŠINA		PRIZEMLJA				Ukupno:	25.75 m2
BRUTO POVRŠINA		PRIZEMLJA				Ukupno:	36.06 m2

LEGENDA	br.	PROSTORIJA	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	obim (m)	površina (m2)
	04	SPAVAĆA SOBA	BRODSKI POD	DRVO	DRVO	15.79	11.35
NETO POVRŠINA		POTKROVLJA				Ukupno:	11.35 m2
BRUTO POVRŠINA		POTKROVLJA				Ukupno:	19.57 m2

NAPOMENA: NETO POVRŠINA POTKROVLJA RAČUNA SE NA PRESJEK VISINE 150CM

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota nivoa ploče	0.00 /632.14 kota nivoa ploče	0.00 /631.14 kota nivoa ploče	0.00 /633.14 kota nivoa ploče	0.00 /634.14 kota nivoa ploče	0.00 /635.14 kota nivoa ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta

PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

SARADNICI:

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:200

PRILOG: **ŠIRA SITUACIJA SA PREKLOPOM NA ORTOFOTO SNIMAK**

BR.PRILOGA: **02**

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:



PARAMETRI ZADATI UTU-ma	
Površina lokacije	2541m²
Indeks zauzetosti (IZ)	0,40
Indeks izgrađenisti (II)	0.80
Maksimalna BGP	1000m²
Spratnost objekta	P+1+Pk
Građevinska linija (GL)	5,00m
Bočni i zadnji odmak	3.50m

OSTVARENI PARAMETRI	
Površina lokacije	2541m²
Indeks zauzetosti (IZ)	0,02
Indeks izgrađenisti (II)	0.13
Ostvarena BGP	333,78m²
Spratnost objekta	P+Pk
Građevinska linija (GL)	19.71m
Bočni i zadnji odmak	3.66m

1	slobodne zelene površine	1584.07m² / 62.34%
2	kamene staze i stepenice	124.83m² / 4.91%
3	šljunkovite staze	245.70m² / 9.66%
4	štampani beton	90.00m² / 3.54%

LEGENDA

HIDROIZOLACIJA | PARNA BRANA | FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID | BETONSKI BLOK | KERAMIKA | LIM | DRVO
ARMIRANI BETON | TAMPON | KOŠULJICA | OSB | IZOLACIJA
TRAVA | LOMLJENI KAMEN | ŠTAMPANI BETON | FASADNI KAMEN | LIM TEKSTURE DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

LEGENDA	br.	PROSTORIJA	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	obim (m)	površina (m2)
	01	DNEVNI BORAVAK	KERAMIKA	DRVO	DRVO	16.77	14.05
	02	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	KERAMIKA	DRVO	DRVO	10.77	7.05
	03	KUPATILO	KERAMIKA	KERAMIKA	DRVO	8.63	4.65
NETO POVRŠINA		PRIZEMLJA				Ukupno:	25.75 m2
BRUTO POVRŠINA		PRIZEMLJA				Ukupno:	36.06 m2

LEGENDA	br.	PROSTORIJA	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	obim (m)	površina (m2)
	04	SPAVAĆA SOBA	BRODSKI POD		DRVO	15.79	11.35
NETO POVRŠINA		POTKROVLJA				Ukupno:	11.35 m2
BRUTO POVRŠINA		POTKROVLJA				Ukupno:	19.07 m2

NAPOMENA: NETO POVRŠINA POTKROVLJA RAČUNA SE NA PRESJEK VISINE 150CM

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14	0.00 /632.14	0.00 /631.14	0.00 /633.14	0.00 /634.14	0.00 /635.14
-0.14 /632.00	-0.14 /632.00	-0.14 /631.00	-0.14 /633.00	-0.14 /634.00	-0.14 /635.00

PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA

RAZMJERA: 1:100

SARADNICI:

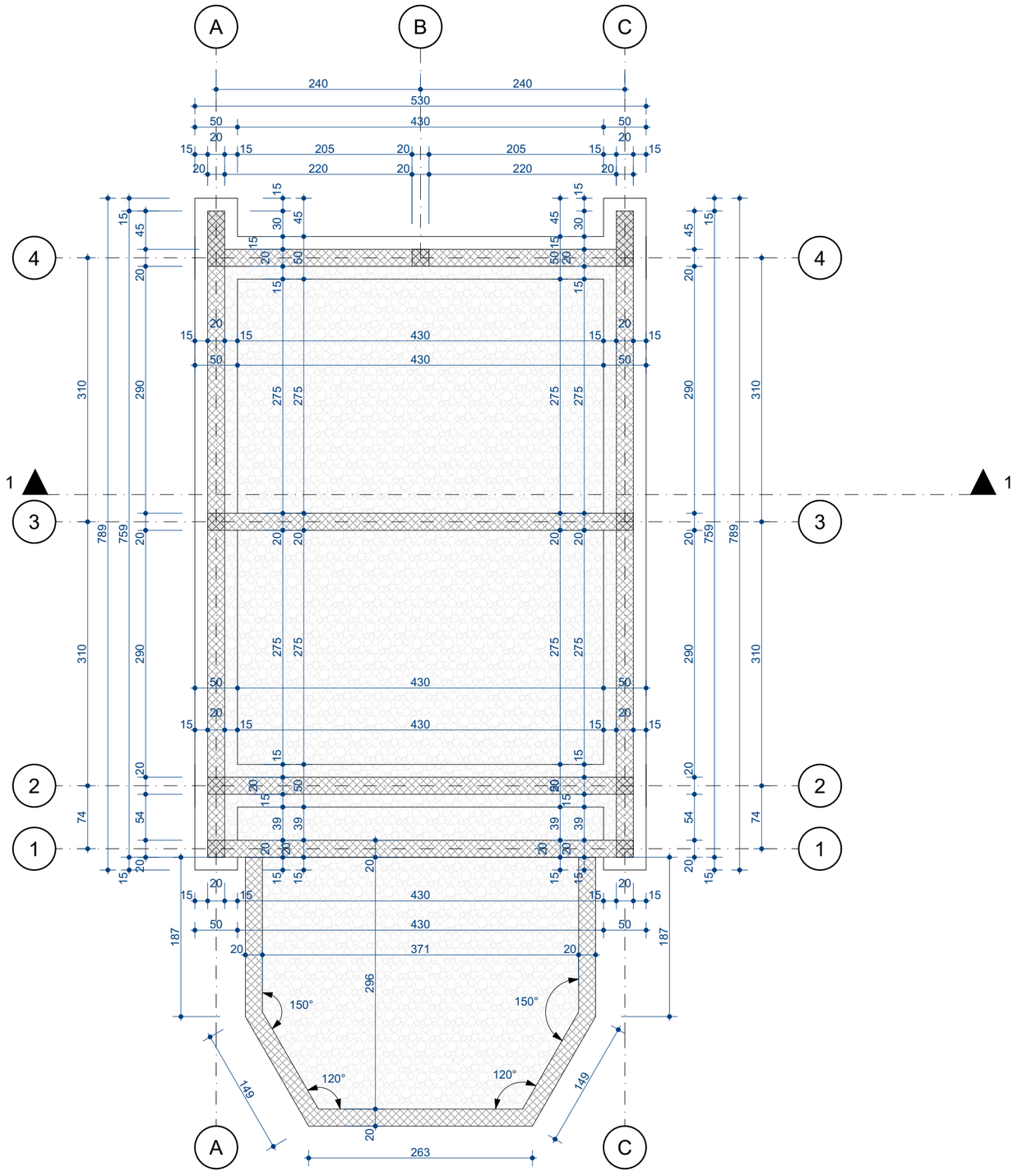
PRILOG: SITUACIONO REŠENJE SA IDEJNIM REŠENJEM SPOLJNOG UREĐENJA

BR.PRILOGA: 03

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:



LEGENDA

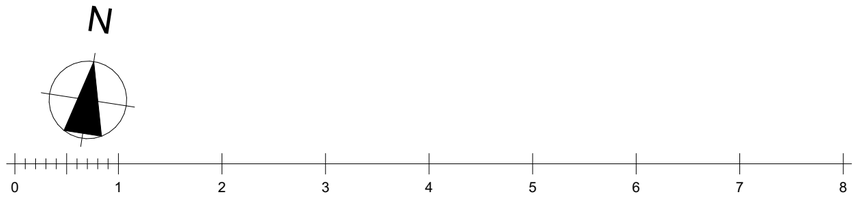
HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /631.14 kota mrtve ploče	0.00 /633.14 kota mrtve ploče	0.00 /634.14 kota mrtve ploče	0.00 /635.14 kota mrtve ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta



PROJEKTANT:

STUDIO VIRTO
Gojka Garčeviča BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:

DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:

OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:

KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:50

SARADNICI:

PRILOG: **OSNOVA TEMELJA**

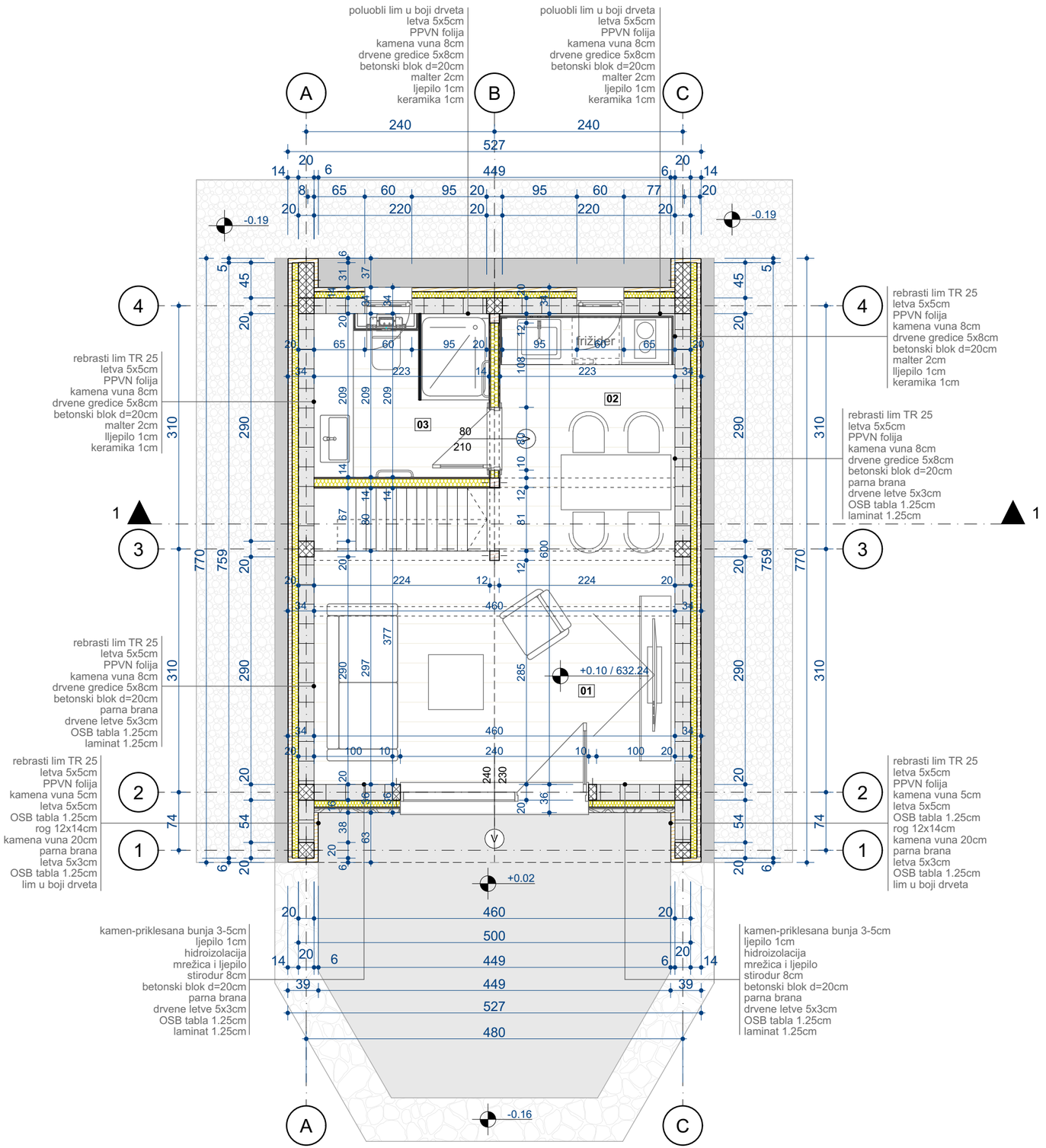
BR.PRILOGA: **04**

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ

DATUM REVIZIJE:



LEGENDA

HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

LEGENDA	br.	PROSTORIJA	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	obim (m)	površina (m2)
	01	DNEVNI BORAVAK	*KERAMIKA*	*DRVO*	*DRVO*	*16.77*	*14.05*
	02	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	*KERAMIKA*	*DRVO*	*DRVO*	*10.77*	*7.05*
	03	KUPATILO	*KERAMIKA*	*KERAMIKA*	*DRVO*	*8.63*	*4.65*

NETO POVRŠINA	**PRIZEMLJA**	Ukupno: ***25.75 m2***
BRUTO POVRŠINA	**PRIZEMLJA**	Ukupno: ***36.06 m2***

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /631.14 kota mrtve ploče	0.00 /633.14 kota mrtve ploče	0.00 /634.14 kota mrtve ploče	0.00 /635.14 kota mrtve ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT:

STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:

DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:

OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:

KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

SARADNICI:

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:50

PRILOG: **OSNOVA PRIZEMLJA**

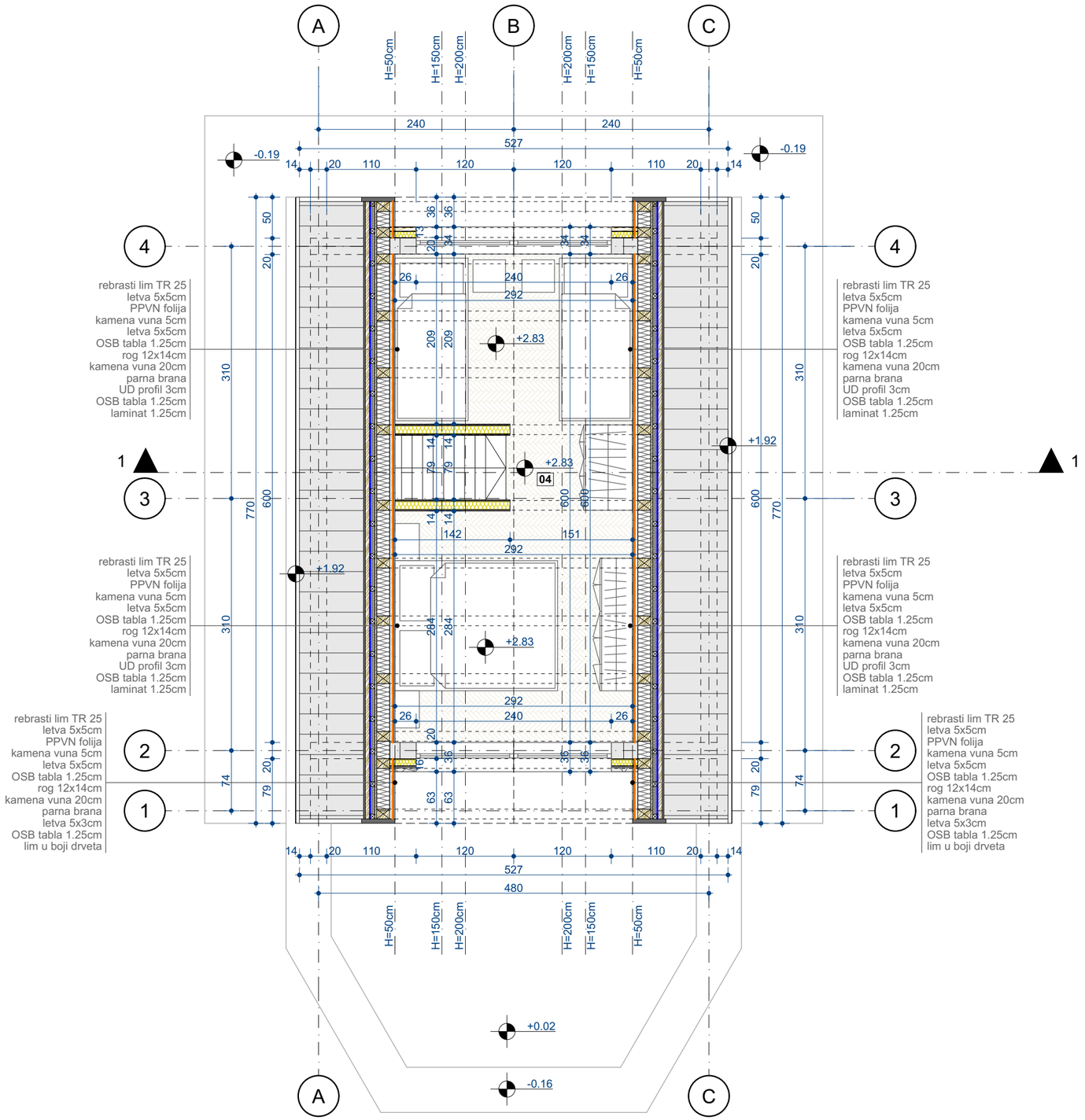
BR.PRILOGA: **05**

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ



LEGENDA

HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

LEGENDA	br.	PROSTORIJA	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona	obim (m)	površina (m2)
	04	SPAVAĆA SOBA	*BRODSKI POD*	*DRVO*	*DRVO*	*15.79*	*11.35*
NETO POVRŠINA	**POTKROVLJA**					Ukupno:	***11.35 m2***
BRUTO POVRŠINA	**POTKROVLJA**					Ukupno:	***19.57 m2***

NAPOMENA: NETO POVRŠINA POTKROVLJA RAČUNA SE NA PRESJEK VISINE 150CM

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /631.14 kota mrtve ploče	0.00 /633.14 kota mrtve ploče	0.00 /634.14 kota mrtve ploče	0.00 /635.14 kota mrtve ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT:

STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:

DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:

OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:

KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:50

SARADNICI:

PRILOG: **OSNOVA POTKROVLJA**

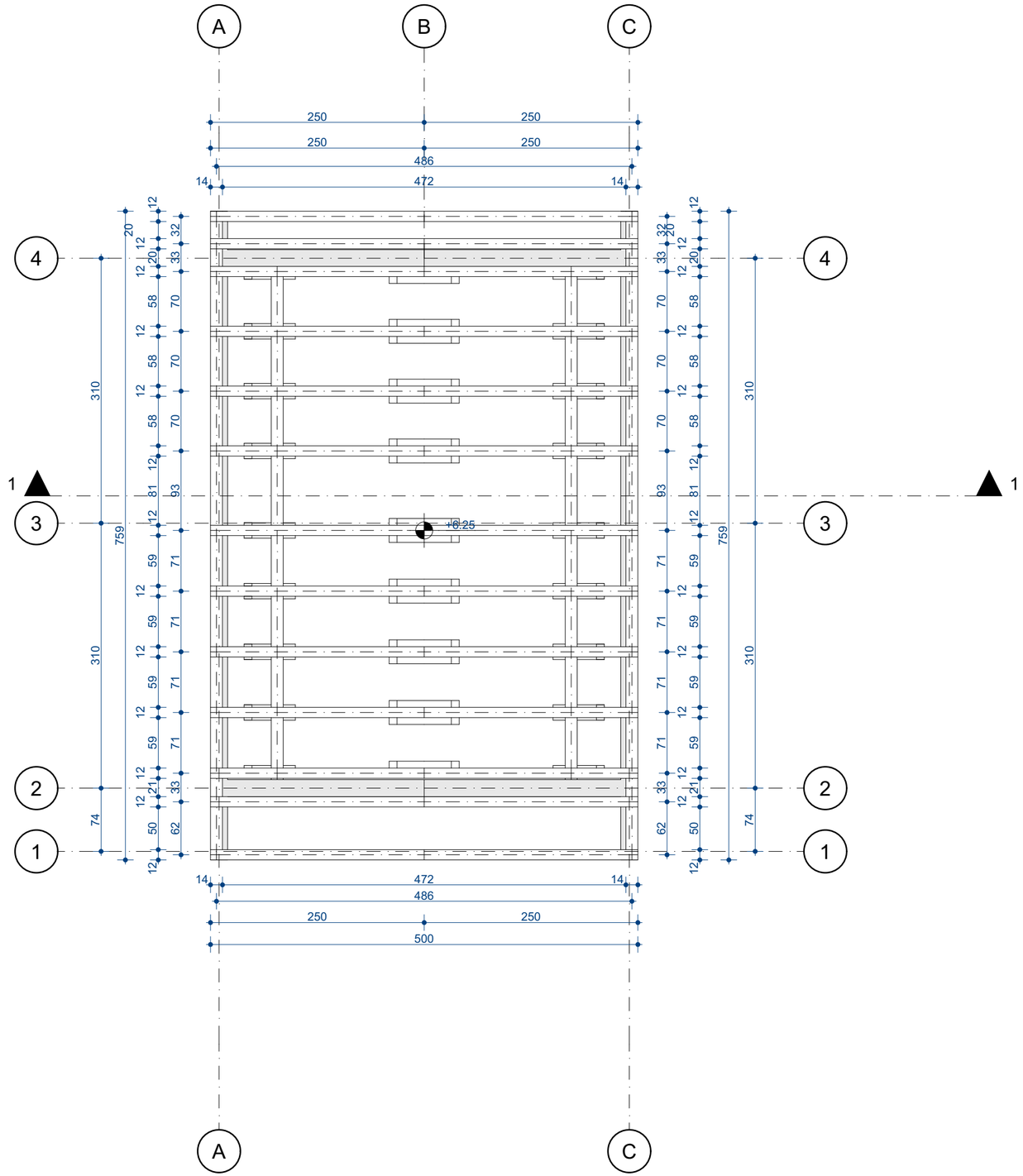
BR.PRILOGA: **06**

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ

DATUM REVIZIJE:



LEGENDA

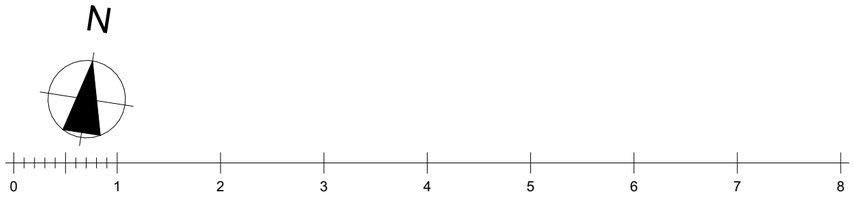
HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn	FASADNI ZID	UZn	UNUTRAŠNJI ZID	PNT	POD NA TLU	KK	KOSI KROV	MK	MEĐUSPRATNA

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /631.14 kota mrtve ploče	0.00 /633.14 kota mrtve ploče	0.00 /634.14 kota mrtve ploče	0.00 /635.14 kota mrtve ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta



PROJEKTANT:

STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:

DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:

OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:

KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:50

SARADNICI:

PRILOG: **OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE**

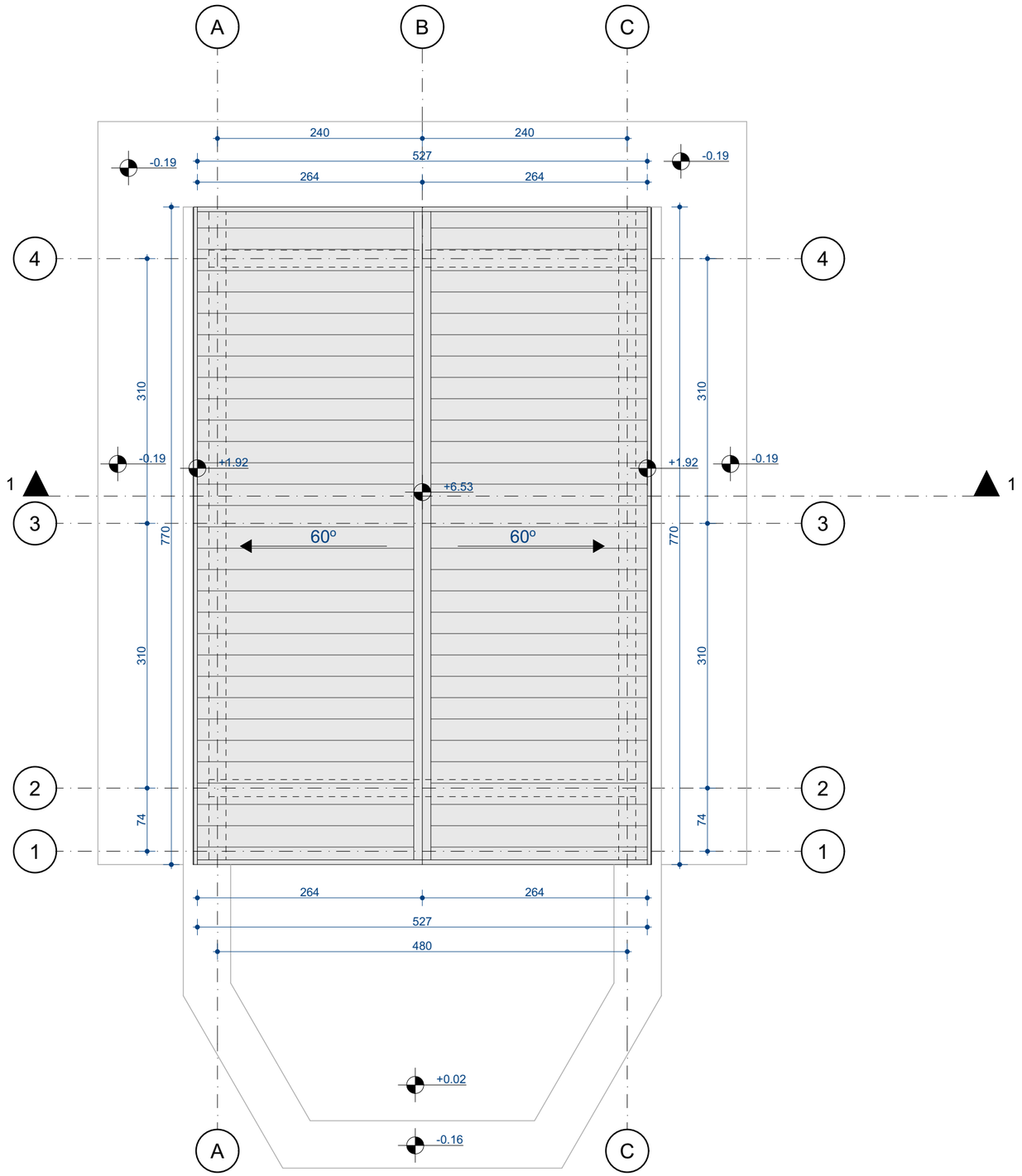
BR.PRILOGA: **07**

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ

DATUM REVIZIJE:



LEGENDA

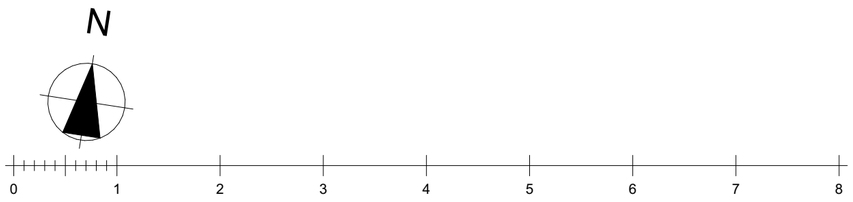
HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /631.14 kota mrtve ploče	0.00 /633.14 kota mrtve ploče	0.00 /634.14 kota mrtve ploče	0.00 /635.14 kota mrtve ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta



PROJEKTANT:

STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:

DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:

OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:

KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:50

SARADNICI:

PRILOG: **OSNOVA KROVNE RAVNI**

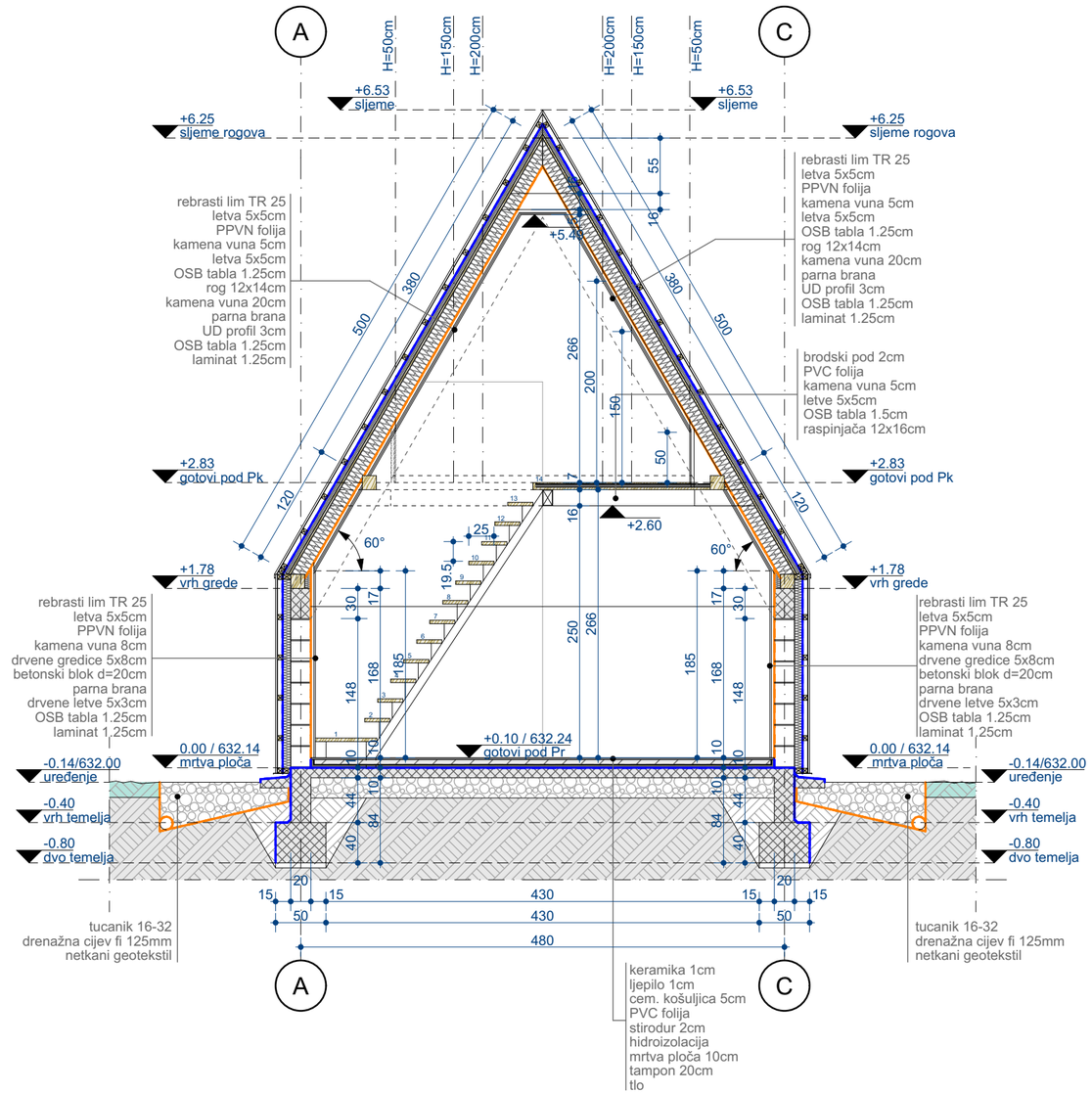
BR.PRILOGA: **08**

BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU STUDIO VIRTO NIKŠIĆ



LEGENDA

HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /632.14 kota mrtve ploče	0.00 /631.14 kota mrtve ploče	0.00 /633.14 kota mrtve ploče	0.00 /634.14 kota mrtve ploče	0.00 /635.14 kota mrtve ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

SARADNICI:

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

RAZMJERA: 1:50

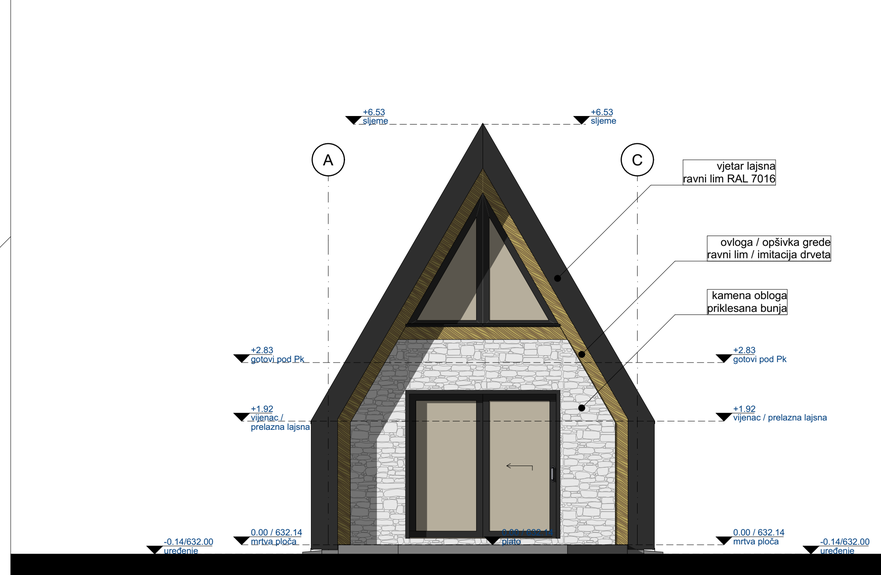
PRILOG: **PRESJEK 1-1**

BR.PRILOGA: **09**

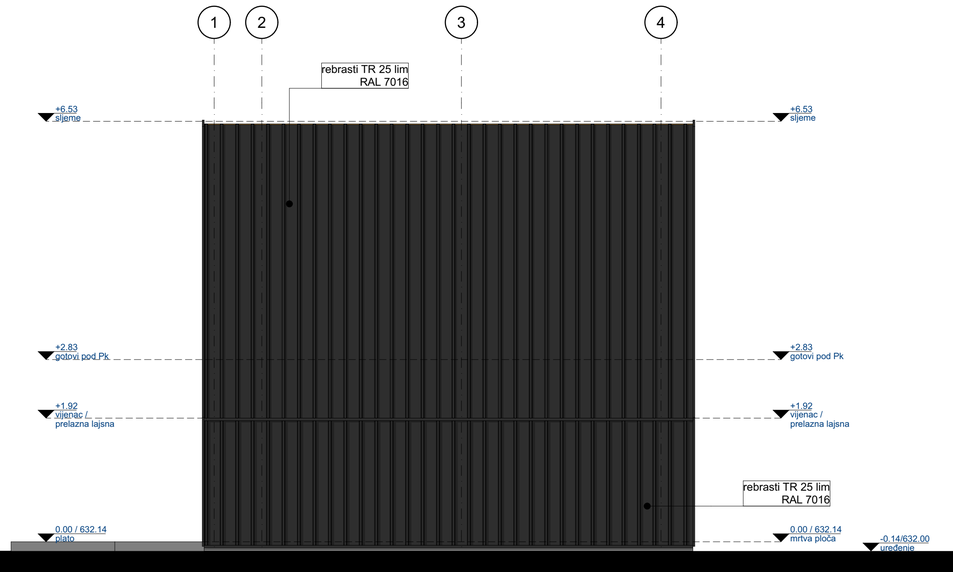
BR. STRANE:

DATUM IZRADE: septembar, 2026.

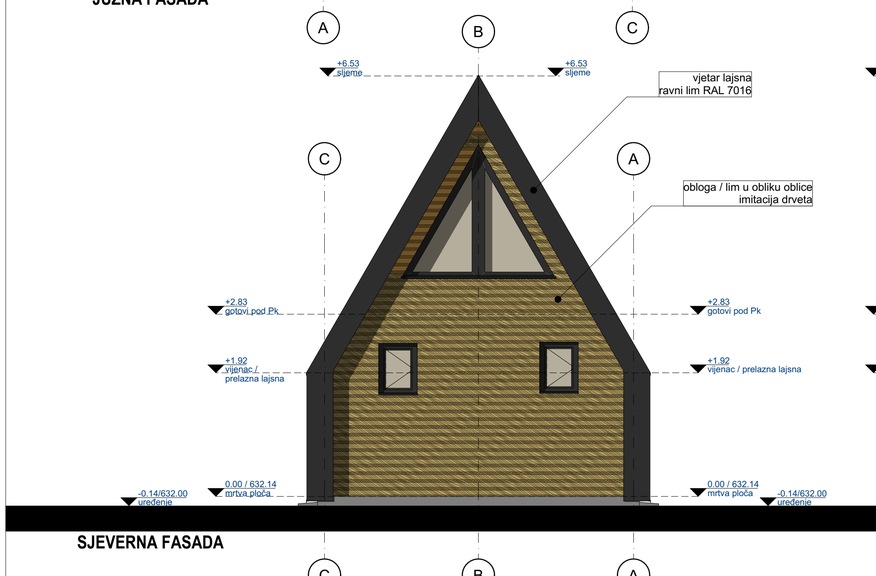
DATUM REVIZIJE:



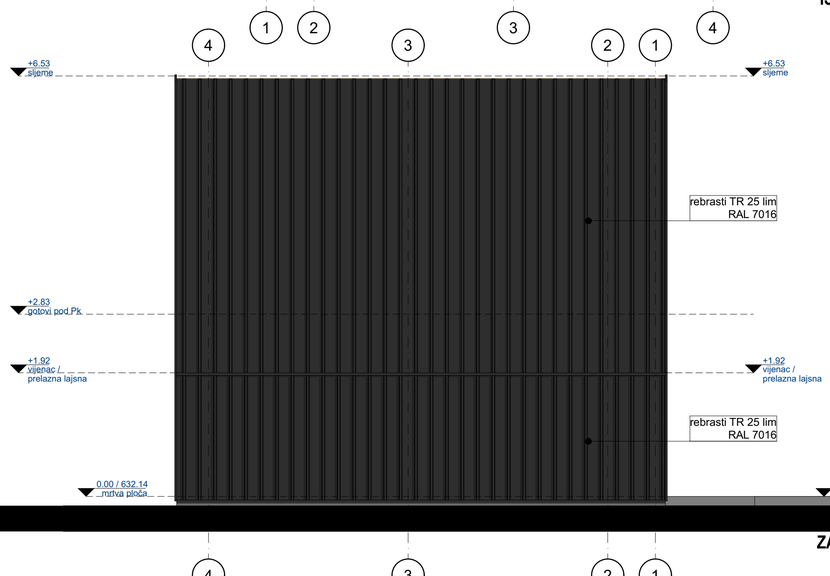
JUŽNA FASADA



ISTOČNA FASADA



SJEVERNA FASADA



ZAPADNA FASADA

LEGENDA

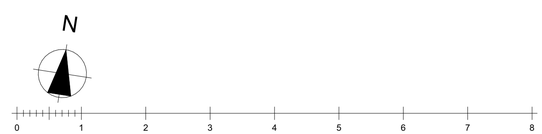
HIDROIZOLACIJA	PARNA BRANA	FOLIJE

LEGENDA MATERIJALA

KAMENI ZID	BETONSKI BLOK	KERAMIKA	LIM	DRVO
ARMIRANI BETON	TAMPON	KOŠULJICA	OSB	IZOLACIJA
TRAVA	LOMLJENI KAMEN	ŠTAMPANI BETON	FASADNI KAMEN	LIM TEKSTURI DRVETA

FZn FASADNI ZID | UZn UNUTRAŠNJI ZID | PNT POD NA TLU | KK KOSI KROV | MK MEĐUSPRATNA

TIPSKI OBJEKAT 1	TIPSKI OBJEKAT 2	TIPSKI OBJEKAT 3	TIPSKI OBJEKAT 4	TIPSKI OBJEKAT 5	TIPSKI OBJEKAT 6
0.00 /632.14 kota nivo ploče	0.00 /632.14 kota nivo ploče	0.00 /631.14 kota nivo ploče	0.00 /633.14 kota nivo ploče	0.00 /634.14 kota nivo ploče	0.00 /635.14 kota nivo ploče
-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /632.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /631.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /633.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /634.00 kota uređenog terena oko objekta	-0.14 /635.00 kota uređenog terena oko objekta



PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNICI:

PRILOG:
FASADE TIPSKOG OBJEKTA

BR.PRILOGA:
10

BR. STRANE:

DATUM IZRADE:
septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:



0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNICI:

PRILOG:
3D VIZUELIZACIJA

BR.PRILOGA:
11

BR. STRANE:

DATUM IZRADE:
septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:



0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNICI:

PRILOG:
3D VIZUELIZACIJA

BR.PRILOGA:
12

BR. STRANE:

DATUM IZRADE:
septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:



0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT:
STUDIO VIRTO
Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora

INVESTITOR:
DEJAN NENEZIĆ

OBJEKAT:
OBJEKTI AGROTURIZMA
TIPSKI OBJEKTI 1-6

LOKACIJA:
KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4
SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a
OPŠTINE NIKŠIĆ

AUTOR PROJEKTA:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VODEĆI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNICI:

PRILOG:
3D VIZUELIZACIJA

BR.PRILOGA:
13

BR. STRANE:

DATUM IZRADE:
septembar, 2026.

DATUM REVIZIJE:



0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT: STUDIO VIRTO, Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora		INVESTITOR: DEJAN NENEZIĆ	
OBJEKAT: OBJEKTI AGROTURIZMA TIPSKI OBJEKTI 1-6		LOKACIJA: KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4 SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ	
AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.			
VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
SARADNICI:		PRILOG: 3D VIZUELIZACIJA	BR.PRILOGA: 14 / BR. STRANE:
DATUM IZRADE: septembar, 2026.		DATUM REVIZIJE:	



0 1 2 3 4 5 6 7 8

PROJEKTANT: STUDIO VIRTO Gojka Garčevića BB, 81400 Nikšić, Crna Gora	INVESTITOR: **DEJAN NENEZIĆ**
OBJEKAT: **OBJEKTI AGROTURIZMA TIPSKI OBJEKTI 1-6**	LOKACIJA: **KATASTARSKE PARCELE 174/2, 174/3, 174/4 SVE K.O. KUSIDE, U ZAHVATU ID PUP-a OPŠTINE NIKŠIĆ**
AUTOR PROJEKTA: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.	
VODEĆI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO REŠENJE**
ODGOVORNI PROJEKTANT: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA** RAZMJERA: 1:50
SARADNICI:	PRILOG: **3D VIZUELIZACIJA** BR.PRILOGA: **15** BR. STRANE:
DATUM IZRADE: septembar, 2026.	DATUM REVIZIJE: