OBRAZAC 3

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Dragutin Miliį iĺ Digitally signed by Dragutin Miliį iĺ DN: cn=Dragutin Miliį iĺ gn=Dragutin c=ME o=PostaCG ou=Fizi¡ ko lice Reason: I am the author of this document Location: Date: 2026-11-11 10:36+01:00		

INVESTITOR[1] **RADMANOVIĆ SNEŽANA**

OBJEKAT[2] **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, spratnosti Pr+Pk**

LOKACIJA[3] **Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić**

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

AUTOR PROJEKTA[5] **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

PROJEKTANT[6] **KAT d.o.o. Nikšić**

ODGOVORNO LICE[7] **Knežević Tomo**

VODEĆI PROJEKTANT[8] **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

ODGOVORNI PROJEKTANT[9] **Miličić Dragutin, spec.sci.arh.**

SARADNICI NA PROJEKTU[10] **Miličić Mihajilo**

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

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT	Porodična stambena zgrada, Pr+Pk
LOKACIJA	Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Miličić Dragutin, Spec.Sci.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: **Idejno arhitektonsko rješenje** 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.

Dragutin Miliį iĺ

Digitally signed by Dragutin Miliį iĺ
DN: cn=Dragutin Miliį iĺ gn=Dragutin c=ME o=PostaCG ou=Fizij ko lice
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-11-11 10:36+01:00

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Knežević Tomo

za projektanta odgovorno lice (ime)



(elektronski potpis odgovornog lica)

Nikšić, 05.11. 2026. god.

(mjesto i datum)

S A D R Ž A J

IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
- DOKAZ O SVOJSTVU INVESTITORA – saglasnost za gradnju objekta
- RJEŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE
- LICENCA PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE
- POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI PREDUZEĆA ZA PROJEKTOVANJE
- RJEŠENJE O IMENOVANJU VODEĆEG I ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- IZJAVA PROJEKTANTA O OSTVARENIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA
- IZJAVA LICENCIRANE GEODETSKE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI

D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

D3. PROJEKTNI ZADATAK

D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis

D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- KATASTARSKA PODLOGA
- ŠIRA SITUACIJA
- SITUACIJA
- OSNOVA PRIZEMLJA
- OSNOVA POTKROVLJA
- OSNOVA KROVNIH RAVNI
- PRESJEK 1-1
- IZGLEDI
- 3D PRIKAZI
- 3D PRIKAZ INKORPORIRAN U POSTOJEĆE STANJE

D1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

KAT d.o.o.
Preduzeće za projektovanje i inženjering
6. Crnogorske brigade T-17, Nikšić
Podgorica
PIB : 03241874
ž.r.: 510-101985-23 CKB AD

broj: 02-21/26
datum: 02.11.2026.

U G O V O R O P R O J E K T O V A N J U

Ugovorne strane:
INVESTITOR: ***RADMANOVIĆ SNEŽANA,*** u daljem tekstu **"Investitor"**
PROJEKTANT: ***"KAT" d.o.o. - Nikšić,***
u daljem tekstu "**Projektant**", koga zastupa direktor Knežević Tomo, spec.sci.građ.

Predmet ugovora : Izrada IDEJNOG REŠENJA, a nakon toga I GLAVNOG PROJEKTA – Porodične stambene zgrade – individualno stanovanje (spratnosti Pr+Pk), na lokaciji Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Član 1. Projektant se obavezuje da će projektna dokumentacija biti obrađena u svemu prema odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima, Projektnom programu Investitora, kao i važećem Zakonu o izgradnji objekata, kao i Pravilnika o načinu izrade I sadržini tehničke dokumentacije.

Član 2. Projektant se obavezuje da Investitoru isporuči predmetnu projektnu dokumentaciju u roku I sadržaju prema Ponudi za izradu projektno-tehničke dokumentacije, usvojenoj od strane Investitora.

Član 3. Projektant se obavezuje da će, nakon provjere ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije od strane predstavnika, koga odredi Investitor, postupiti po svim eventualnim primjedbama u predviđenom roku najviše od 3 dana, nakon čega će obje strane potpisati akt o primopredaji Projekta i ispunjavanju međusobnih obaveza.

Član 4. Pravo korištenja nad Projektom pripada Investitoru od momenta potpisivanja akta o primopredaji dokumentacije i izmirivanju međusobnih obaveza proisteklih ovim Ugovorom,

Član 5. Investitor će za izvršene ugovorene obaveze isplatiti Projektantu vrijednost projekta prema usvojenoj Ponudi

Član 6. Investitor se obavezuje da izvrši plaćanje za navedenu uslugu izrade Projekta po slijedećoj dinamici: **1. avansnom situacijom** ....20% + PDV prije početka izrade Projekta
2. okončanom situacijom…80% + PDV, nakon završetka i primopredaje Projekta

Član 7. Projektovanje navedenih djelova projekta izvelo bi se u skladu sa važećim pravilnicima.

- Arhitektura
- Konstrukcija
- Elektroinstalacije jake struje
- Hidrotehničke instalacije

Član 8. Prema Ponudi Projektanta, rok izrade projektne dokumentacije je: 20 dana od uplate avansa za idejno rješenje, a za glavni projekat 40 dana od dana dobijanja saglasnosti na idejno rješenje.



Član 9. U slučaju zakašnjenja Projektanta (svojom krivicom) u odnosu na ugovorene rokove, Investitor ima pravo naplate penala – u iznosu 0,1% vrijednosti posla za svaki dan zakašnjenja, pri čemu ukupna odbijena vrijednost ne može preći 10% vrijednosti posla (uvećana za PDV).

Član 10. Autorsko pravo na tehničku dokumentaciju po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor je može koristiti prema uslovima iz Zakona o i izgradnji objekata

Član 11. Sva sporna pitanja rješavati će se direktnim dogovorom Investitora i Projektanta, ili preko Arbitražne komisije. Ukoliko se eventualni spor ne može na ovaj način riješiti, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 12. Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od strane označenih ovlašćenih predstavnika ugovornih strana u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

INVESTITOR: Radmanović Snežana

RADMANOVIĆ SNEŽANA
.....

PROJEKTANT:
"KAT" d.o.o. Nikšić
Knežević Tomo, spec.sci.građ. – odgovorno lice

.....

D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "KAT" NIKŠIĆ

DOKAZ O SVOJSTVU INVESTITORA

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.08.2026 17:24

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Datum: 25.08.2026 17:24
KO: GRAHOVO

LIST NEPOKRETNOSTI 1041 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
4100/5		9 13/26	17.06.2026	SREDNJAK	Njiva 5. klase KUPOVINA	609	3.78
						609	3.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	RADMANOVIĆ MIRKO MIODRAG *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Podnosilac	Sadržina
1041					919	2633	2026	NOTAR MARKOVIĆ LJUBIŠA	UG. O PRODAJI - PARC., 4100/5 KO GRAHOVO - KOVAČEVIĆ RATKO, RADMANOVIĆ MIODRAG

SAGLASNOST

Ja, dolje potpisani, **Radmanović Miodrag**, rođen 13.07.1981. godine u Bijelom Polju, **JMBG 1307981280018**, sa prebivalištem u Tivtu, Gornji Dumidran 48/1, l.k. br. I199474U6 izdata od MUP-a Crne Gore - FL Tivat saglasan sam da **Radmanović Snežana,** rođ. 15.12.1983. godine u Bijelom Polju, **JMBG 1512983285028**, sa prebivalištem u Tivtu, Gornji Dumidran 48/1, l.k. br. I1994747M izdata od MUP-a Vrne Gore - FL Tivat može, na mojoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo Nikšić izgraditi objekat i da isti upise na svoje ime.

U Nikšiću, dana 24.08.2026. godine

DAVALAC SAGLASNOSTI:

Radmanović Miodrag

CRNA GORA
NOTAR
LJUBIŠA MARKOVIĆ
NIKŠIĆ
ULICA VI CRNOGORSKE BB

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Ja, NOTAR Ljubiša Marković, potvrđujem da je:

Miodrag Radmanović, rođen dana 13.07.1981. godine, sa adresom u Tivtu, Gornji Dumidran 48/1
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

Svojeručno potpisao/la ovu ispravu.
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj)
/

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis)

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj I199474U6, izdata od MUP-a Crne Gore – FL Tivat, od dana 21.11.2022. godine.
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ili izjavom svjedoka /
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

Čiji identitet je utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok /
čiji je identitet utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava **pročitana.**
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani su ovlašćeni za zastupanje na osnovu /
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: OV 11352/2026
Ovjera izvršena dana 24.08.2026. godine u 08:40 h

u /
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Notarska naknada obračunata je u skladu sa Tarifom o naknadama za rad notara (tarifni broj 9 i 22) u iznosu od 3,50 €, uvezivanje u iznosu od 1,00 €, PDV u iznosu 0,95 €, po primjerku iznosi 5,45 €, za koju je izdat fiskalni račun.

NOTAR

MARKOVIĆ LJUBIŠA

CRNA GORA MARKOVIĆ LJUBIŠA NOTAR NIKŠIĆ



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0874843 / 001 Datum registracije: 13.02.2019.
PIB: 03241874

DOO "KAT" ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING - NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv:	KAT
Telefon:	+38269279042
eMail:	tomoknezevic.nk@gmail.com
Datum zaključivanja ugovora:	11.02.2019.
Datum donošenja Statuta:	11.02.2019.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	6. CRNOGORSKE BRIGADE BR. T-17 NIKŠIĆ
Adresa za prijem službene pošte:	6. CRNOGORSKE BRIGADE BR. T-17 NIKŠIĆ
Adresa sjedišta:	6. CRNOGORSKE BRIGADE BR. T-17 NIKŠIĆ
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

TOMO KNEŽEVIĆ 1308985260042 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: 6. CRNOGORSKE BRIGADE T-17 NIKŠIĆ CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

TOMO KNEŽEVIĆ 1308985260042 CRNA GORA

Adresa: 6. CRNOGORSKE BRIGADE T-17 NIKŠIĆ CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 26.02.2019 godine u 12:27h **MP** **Načelnik**

Slavica Đurđevac

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI-09-332/25-3432/2

Podgorica, 04.08.2025. godine

DOO „KAT“

VI Crnogorske brigade T-17
Nikšić

Poštovani,

U prilog ovog akta, dostavljamo Vam Rješenje broj UPI 09-332/25-3432/2, od 04.08.2025.godine.

MINISTAR
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Saglasan:
Boško Vukićević, državni sekretar

Odobrili:
mr Dušan Savićević, v.d. generalnog direktora Direktorata za inspekcijski nadzor

Petar Vučinić, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

Obradila:
Marina Četković, samostalna savjetnica I u Direkciji za normativne poslove

Dostavljeno:
- Naslovu
- a/a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 09-332/25-3432/2

Podgorica, 04.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „KAT“ Nikšić, broj UPI 09-332/25-3432/1 od 31.07.2025. 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 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu DOO „KAT“ 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 09-332/25-3432/1 od 31.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „KAT“ Nikšić, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-1492/2 od 25.07.2025. godine, kojim je Tomu Kneževiću, Spec.Sci. građevinarstva – smjer konstruktivni, iz Nikšića, 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 Tomom Kneževićem, broj 01/19 od 13.02.2019. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0874843 / 002.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:
Članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

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

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

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

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

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00288097	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-010749/26

POLISA - RAČUN POL-00333550

Zastupnik:	Ristić Slavica, 81-002		
Ugovarač			
Naziv	KAT DOO	**MB**	03241874
Adresa	6. CRNOGORSKE BRIGADE T-17 , 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	20.03.2026 (24:00) - 20.03.2027 (24:00)	**Period obračuna**	20.03.2026 - 20.03.2027

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja ,urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-3432/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja:građevinsko
Planirani godišnji prihod:100.000

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	**Šifra:**	1310
Osiguranik			
Naziv	KAT DOO	**MB**	03241874
Adresa	6. CRNOGORSKE BRIGADE T-17 , 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	

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

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

Obračun za predmet	
Premija	**270,00**
Popust za jednokratno plaćanje premije	**-27,00**
Komercijalni popust	**-24,30**
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	**-21,87**
Ukupna premija bez poreza	**196,83**
Porez na premiju	**17,71**
Ukupna premija sa porezom	**214,54**

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

POLISA: POL-00333550

Strana 1 od 2

Datum štampe: 17.03.2026 09:53

SAVA OSIGURANJE

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

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 17.03.2026

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

POLISA: POL-00333550

Datum štampe: 17.03.2026 09:53

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

KAT d.o.o.
Preduzeće za projektovanje i inženjering
6. Crnogorske brigade T-17, Nikšić
PIB : 03241874
ž.r.: 510-101985-23 CKB AD Podgorica

R J E Š E N J E

o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, spratnosti Pr+Pk**

VRSTA PROJEKTA: **IDEJNO RJEŠENJE**

MJESTO GRADNJE: **Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić**

INVESTITOR: **RADMANOVIĆ SNEŽANA**

VODEĆI PROJEKTANT: **Miličić Dragutin spec.sci.arh.**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Miličić Dragutin spec.sci.arh.**

Imenovani ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 77 i člana 78. Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

Oktobar 2026.

KAT d.o.o.

Tomo Knežević, spec.sci.građ.



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 09-332/25-1143/2
Podgorica, 08.07.2025. godine

DRAGUTIN MILIČIĆ

NIKŠIĆ
Jele Andrijašević 2

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

MINISTAR
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

SAGLASAN:
mr Dušan Savićević, v.d. generalnog direktora

ODOBRIO:
Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:
Jovana Popović

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 09-332/25-1143/2
Podgorica, 08.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Miličić Dragutina iz Nikšića, broj UPI 09-332/25-1143/1 od 04.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Miličić Dragutinu, specijalisti (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 09-332/25-1143/1 od 04.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Miličić Dragutin, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7-28/2 od 20.02.2018. godine, kojim se Miličić Dragutinu, Spec.Sci. arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3553 od 06.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-28/2 od 20.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani

arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

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

MILIČIĆ DRAGUTIN

IME I PREZIME

Nikšić

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD	ČLANSTVO VAŽI DO
14.06.2021.	31.12.2026.

Podgorica, 28.01.2026.

Komora arhitekata i planera Crne Gore • Podgorica •

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: 28.01.2026. u 11:11 | ID: 9dsrv8ZFXvahMObQ

PODACI O PROJEKTANTIMA:

NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT	VODEĆI PROJEKTANT
PORODIČNA STAMBENA ZGRADA (individualno stanovanje, spartnosti Pr+Pk)	KAT d.o.o. Nikšić 6. CRNOGORSKE BRIGADE T-17 81400 Nikšić Mob +382 69 279 042 tomoknezevic.nk@gmail.com	Dragutin Miličić Spec. Sci. Arh. UPI 107/7-28/2, MORT Crna Gora

DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI PROJEKTANT
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	KAT d.o.o. Nikšić 6. CRNOGORSKE BRIGADE T-17 81400 Nikšić Mob +382 69 279 042 tomoknezevic.nk@gmail.com	Dragutin Miličić Spec. Sci. Arh. UPI 107/7-28/2, MORT Crna Gora

Oktobar 2026.

KAT d.o.o.



Tomo Knežević, spec.sci.građ.

IZJAVA PROJEKTANTA O OSTVARENIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA

INVESTITOR	RADMANOVIĆ SNEŽANA
OBJEKAT	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk
LOKACIJA	Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT	„KAT“ doo Nikšić
ODGOVORNO LICE	Knežević Tomo
VODEĆI PROJEKTANT	Dragutin Miličić spec.sci.arh.



URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina katastarske parcele 4100/5.....628m2

Površina lokacije za izgradnju 628m2

Površina pod predmetnim objektom 45.00m2

Ukupna površina predmetnog objekta 63.15m2

Površina pod drugim planiranim objektom 45.00m2

Ukupna površina drugog planiranog objekta 63.15m2

Površina pod objektima - zauzetost parcele.....90.00m2

Ukupna površina objekata -izgrađenost parcele 126.30m2

Indeks zauzetosti - planirani.....90.00m2/628m2=0,14

Indeks zauzetosti -dozvoljeni.....0,20

Indeks izgrađenosti - planirani.....126.30m2/628m2=0,20

Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....0,40

Spratnost - planirana .....Pr+Pk

Spratnost - dozvoljena .....Pr+Pk

Ostvareni broj parking mjesta.....4PM

PARAMETRI UREĐENJA TERENA

Površina lokacije za izgradnju 628m2

Površina pod objektima 90.00m2

Slobodna površina parcele za uređenje 538.00m2

*Asfaltne površine.....116.46m2/538.00m2=**(21.65%)***

*Betonske površine.....91.74m2/538.00m2=**(17.05%)***

*Zelene površine.....329.80m2/538.00m2=**(61.30%)***

- *Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako I od susjednih parcela.*

- *Predmetna parcela: k.p. 4100/5 KO Grahovo (svojina Radmanović Miodrag – priložena saglasnost da Radmanović Snežana može da izgradi objekat I da isti upiše na svoje ime), čini lokaciju za izgradnju (ukupne površine 609m2). Lokaciji je saobraćajno povezana na saobraćajnicu formiranu na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo (Svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), a preko katastarskih parcela broj 4100/6 KO Grahovo, 4101 KO Grahovo, 4102/1 KO Grahovo, 4102/2 KO Grahovo I 4103 KO Grahovo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajnim-tehničkim uslovima (09-340-1019 od 07.10.2026.godine – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, OPŠTINA NIKŠIĆ). Na sve parcele preko kojih se prelazi je upisana službenost prolaza u korist predmetne parcele.*

Obračun površina

BILANS POVRŠINA - PRIZEMLJA					
Br.	**Naziv prostorije**	**Finalna obrada podova**	**Finalna obrada zidova**	**Finalna obrada plafona**	**Neto površina (bez malterisanja)**
1	Dnevni boravak i trpezarija	Tarket	Drvo	Drvo	**21.71m²**
2	Kuhinja	Keramika	Drvo / keramika	Drvo	**3.14m²**
3	Spavaća soba	Tarket	Drvo	Drvo	**8.40m²**
4	Kupatilo	Keramika	Keramika	Poludisperz. boja	**4.46m²**
Ukupna neto površina prizemlja					**37.71m²**
Ukupna bruto površina prizemlja					**45.00m²**

BILANS POVRŠINA - POTKROVLJE					
Br.	**Naziv prostorije**	**Finalna obrada podova**	**Finalna obrada zidova**	**Finalna obrada plafona**	**Neto površina (bez malterisanja)**
1	Spavaća soba	Tarket	Poludisperz. boja	Poludisperz. boja	**10.21m²**
Ukupna neto površina potkrovlja					**10.21m²**
Ukupna bruto površina potkrovlja					**18.15m²**

REKAPITULACIJA

Ukupna neto površina prizemlja	**37.71m²**
Ukupna bruto površina prizemlja	**45.00m²**
Ukupna neto površina potkrovlja	**10.21m2**
Ukupna bruto površina potkrovlja	**18.15m²**
Ukupna neto površina	**47.92m²**
Ukupna bruto površina	**63.15m²**

Ovim putem Projektant izjavljuje da su predmetnim idejnim rješenjem ispoštovani svi zadati urbanistički parametri, kako po pitanju koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti, tako i po pitanju položaja objekta u odnosu na građevinske i regulacione linije.

Nikšić *OBRADIO:*

Novembar 2026.god. *Dragutin Miličić, spec.sci.arh.*

.....

D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "KAT" NIKŠIĆ

IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

OBJEKAT	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk
LOKACIJA	Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
INVESTITOR	RADMANOVIĆ SNEŽANA
GEODETSKA ORGANIZACIJA	„NAVSTAR 7" d.o.o. Nikšić, GORNJE POLJE, BROD bb

IZJAVLJUJEM,

Da predmetna parcela: k.p. 4100/5 KO Grahovo (svojina Radmanović Miodrag – priložena saglasnost da Radmanović Snežana može da igradi objekat i isti upiše na svoje ime), čini lokaciju za izgradnju (ukupne površine 609m2). Lokaciji je saobraćajno povezana na saobraćajnicu formiranu na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo (Svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), a preko katastarskih parcela broj 4100/6 KO Grahovo, 4101 KO Grahovo, 4102/1 KO Grahovo, 4102/2 KO Grahovo I 4103 KO Grahovo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajnim-tehničkim uslovima (09-340-1019 od 07.10.2026.godine – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, OPŠTINA NIKŠIĆ). Na sve parcele preko kojih se prelazi je upisana službenost prolaza u korist predmetne parcele.

Datum:

Novembar 2026.godine

Za „Navstar 7" d.o.o. Nikšić

Društvo za izvođenje geodetskih radova i usluge d.o.o. "NAVSTAR 7" NIKŠIĆ

Odgovorno lice: Manja Urošević - Nikolić

D2. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	*Crna Gora* ***OPŠTINA NIKŠIĆ*** ***Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove*** UP/Io br. 07- 350 – 1829 Nikšić,25.09.2026.godine	
2.	***Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove***, na osnovu člana Zakon o uređenju prostora – 19/25, sa izmjenama 28/25, 49/25 i 114/26 i Zakon o izgradnji objekata – 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26, Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24) i podnijetog zahtjeva **Radmanović Snežane** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**	
	za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog – **Stambenog objekta** na katastarskoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjene i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Radmanović Snežana**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Kat. parcela broj 4100/5 po kulturi njiva 5. klase površine 609m2 upisana je u LN1041 KO Grahovo, potes Srednjak kao svojina Radmanović Miodraga u obimu prava 1/1. **NAPOMENA: Dostavljena saglasnost Radmanović Miodraga.**	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Područje se nalazi u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić sa planom namjene površine za predmetnu parcelu **PO – Poljoprivredno zemljište - obradive površine.**	
7.2.	**Pravila parcelacije**	
	Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta iznosi 609m2. Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.	

7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Prema smjernicama iz izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

2.3.1. SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

• Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.

• Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.

• U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.

• 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.

• Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.

• Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.

• Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.

• U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruge, grupisanja).

• Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500m2 do 800m2, a širina uličnog fronta 20m.

• Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m2 .

• Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).

• Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.

• Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.

• Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.

• Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.

• Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;

• Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.

• Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
- Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,40,
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.

• Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.

• Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa

	objektom iste namjene je 7,5 m. • Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m. • Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture. ***USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA*** Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja i forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture. Održivu izgradnju obezbijediti kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, poštovati principe energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju tako da se potrošnja energije minimizira 30% kroz energetski efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih vidova energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere: - Zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. - U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25). - Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) - Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11, 48/15 i 33/26). - Proračun raditi na VII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe projektovanja koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

	- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (»Sl.list CG«,br.60/18). - Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl.list CG 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26). Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu – 75/18, 84/24 i 70/26.
9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama izmjene i dopune Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", br.52/16, 73/19 i 84/24). Posebne uslove obratiti na kvalitet i zaštitu vode od neželjenih uticaja. Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.
11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema član 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 94/26), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	/
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/

15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prema uslovima priključenja objekta na mrežu izdatim od strane JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	/
18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	/
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

	Oznaka urbanističke parcele	Pripada PUP-u Opštine Nikšić
	Površina urbanističke parcele	Pripada PUP-u Opštine Nikšić
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.20
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.40

	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti
	Maksimalna spratnost objekata	P ili P+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele. Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predvidjaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u

		ambijentalnim cjelinama. Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretitranu parcelu.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica parcele.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale,vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energiji u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Prilikom urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetskim aspektima objekta. Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz

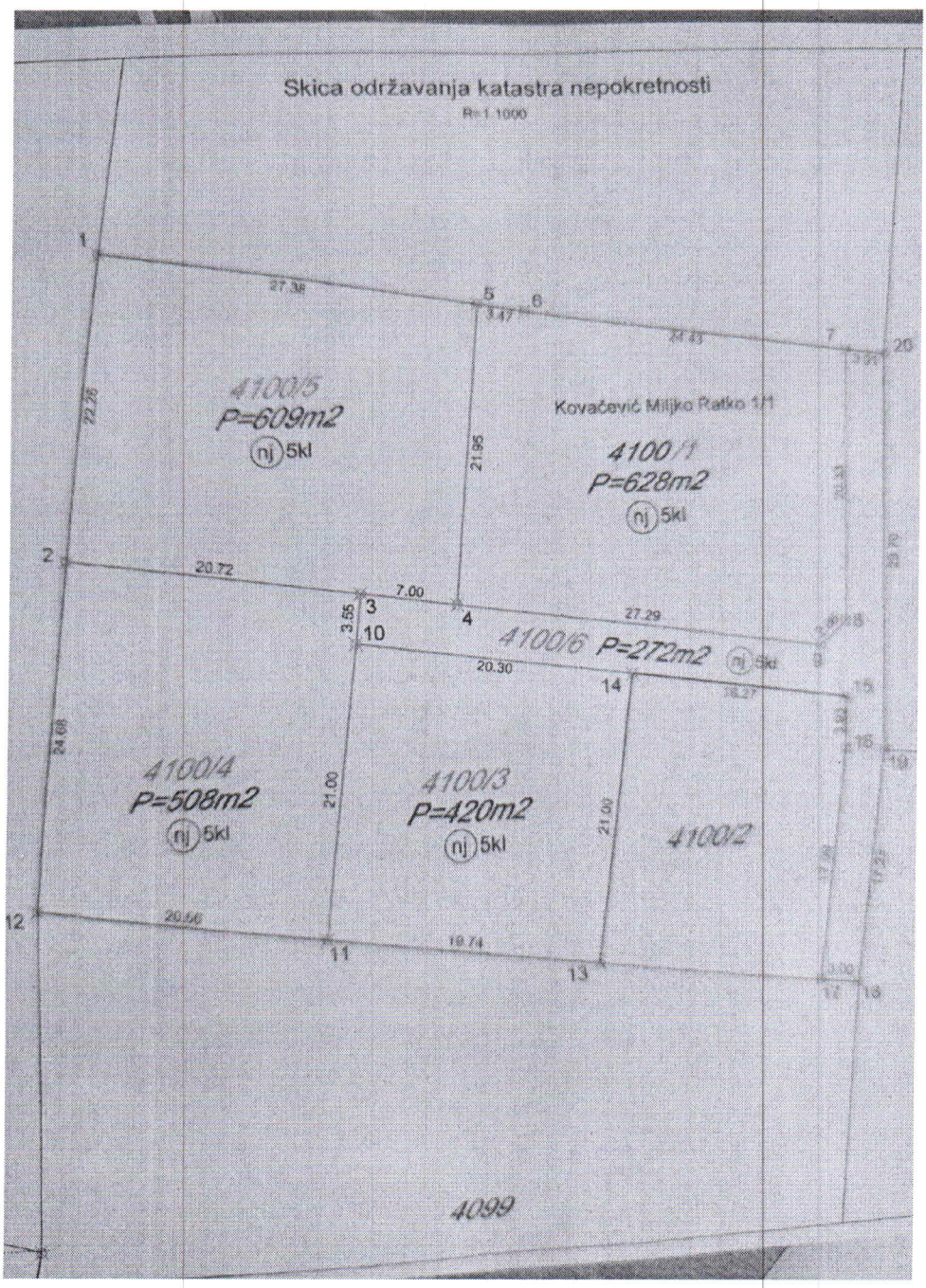
		pažljivo određenje sledećih komponenti: • orjentacija i dispozicija objekta, • oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razuđenost fasadnih površina i td.
21.	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijat za zaštitu životne sredine, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj - Saobraćani uslovi, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj - Vodni uslovi, u spise predmeta, a/a.	
1.	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Rukovodilac sektora za urbanizam Đukanović Darja
		Obradio Zoranić Vladimir, dipl.ing.arh. Zoranić Vladimir
2.	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	V.D Željko Knežević, dipl.ing.
3.	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
4.	**PRILOZI**	

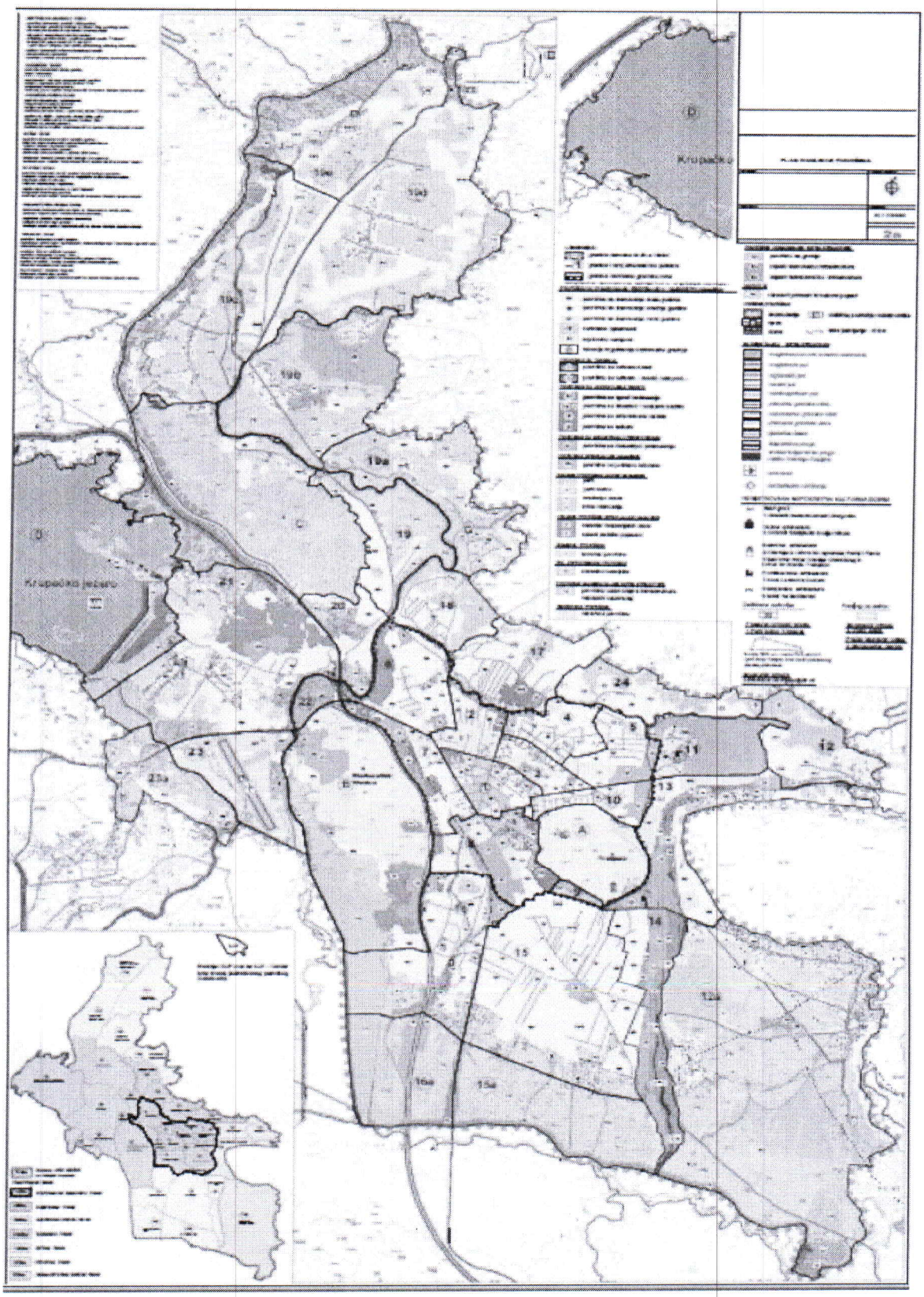
Izvod iz izmjene i dopune PUP-a Opštine Nikšić



POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

PO obradivo zemljište


Skica održavanja katastra nepokretnosti
R=1:1000
4100/5
P=609m2
nj 5kl
Kovačević Miljko Ratko 1/1
4100/1
P=628m2
nj 5kl
4100/6 P=272m2 nj 5kl
4100/4
P=508m2
nj 5kl
4100/3
P=420m2
nj 5kl
4100/2
4099
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
27.36
20.72
7.00
27.29
20.30
20.56
19.74
22.26
24.68
21.95
21.00
21.00
3.55



Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 09- 340 – 1019
Nikšić, 07.10.2026. godine

INVESTITOR: Radmanović Snežana
KAT. PARCELE: 4100/5 KO Grahovo
PLANSKI DOKUMENT: Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24)

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG" br.64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) člana 8 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" br. 019/25), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG" br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj: 09-340-1019 od 02.10.2026. godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta,* na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj p r o p i s u j e:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

za priključenje lokacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta* koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo.

LOKACIJA: Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 4675/1 KO Grahovo
NAMJENA: Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 4675/1 KO Grahovo je namijenjen za mješoviti saobraćaj vozila.
VRSTA KOLOVOZA: Kolovoz puta je izgrađen od asfaltnog zastora
OSTALI ELEMENTI: Brzina kretanja vozila na ovoj saobraćajnici propisana je opštinskom Odlukom na 40 km/h

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE

Postojeće stanje - lokacija

Lokacija za radove *na izgradnji novog stambenog objekta* na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo. Lokacija je saobraćajno povezana sa

nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo, preko katastarskih parcela broj 4100/6, 4101, 4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo.

U skladu sa članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25, 160/25). Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj - organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 4100/6 KO Grahovo upisana je u LN 888 KO Grahovo, u svojini Kovačević Ratka, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100/5 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4101 KO Grahovo upisana je u LN 479 KO Grahovo, u susvojini Milović Ljubiše, u obimu prava 1/2 i Milović Milorada obimu prava ½, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4102/1 KO Grahovo upisana je u LN 524 KO Grahovo, u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4102/2 KO Grahovo upisana je u LN 435 KO Grahovo, u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4103 KO Grahovo upisana je u LN 435 KO Grahovo, u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4675/1 KO Grahovo upisana je u LN 590 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Iz Skice održavanja katastra nepokretnosti koja se nalazi u prilogu Urbanističko – tehničkih uslova može se konstatovati da je katastarska parcela 4100/5 KO Grahovo nastale diobom katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Mjesto i način priključenja

Priključak lokacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta,* koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, ***planirati preko jednog priključka, na katastarsku parcelu broj 4100/6 KO Grahovo.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka i skicu prilaznog puta preko katastarskih parcela 4101, 4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-1829 od 25.09.2026. godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost.

Ako Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj ne dostavi saobraćajno - tehničke uslove, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa

urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

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

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

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

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

1712/26

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

Broj: 5795
Nikšić, 07. 10. 2026. god.
R.b.: 247/II

Na osnovu zahtjeva broj **07-350-1829** od **30.09.2026.god**, za dobijanje uslova priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu za izradu tehničke dokumentacije za radove **na izgradnji novog stambenog objekta,** na **k.p.br. 4100/5 KO Grahovo** čiji je investitor **Radmanović Snežana** izdaju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Na vodovodnu mrežu:

- Objekat se priključuje na cjevovod izgrađen od **PE cijevi** profila **DN 40 mm** koji se nalazi u **naselju Grahovo**;
- U normalnim uslovima rada sistema očekivani pritisak na mjestu priključenja je **2.5** bara;
- Individualni stambeni objekat koji se priključuje na javni vodovodni sistem mora imati glavni individualni vodomjer. Glavni vodomjer mora biti smješten u skloništu za vodomjer koji izgrađuje investitor tako da se njegova spoljna ivica nalazi na maksimumu 1.0m od unutrašnje granice parcele ili u zajedničkom skloništu koje je izgrađeno na javnoj površini od strane ovog Društva;
- Objekat u etažnoj svojini za svaki ulaz mora imati glavni zajednički vodomjer koji se nalazi van objekta;
- Investitor novog objekta u etažnoj svojini dužan je da za svaki dio objekta (stambenu ili poslovnu jedinicu), ugradi interni (posebni) vodomjer koji će biti smješten u vodomjernim ormanima u zajedničkim prostorijama objekta;
- U koliko je u objektu planirana unutrašnja hidrantska mreža ona mora biti odvojena, a očitavanje potrošnje se može vršiti i preko glavnog vodomjera;
- Za ugradnju vodomjera profila DN50mm i većih, u vodomjernoj šahti predvidjeti dovoljne pravolinijske dionice prije vodomjera radi lakše montaže/demontaže istih kao i radi obezbjeđivanja uslova za tačnije mjerenje;
- D.o.o. „Vodovod i kanalizacija" Nikšić zadržava pravo da, ukoliko se ukaže potreba, izmjesti mjerno mjesto korisnika.

Na fekalnu kanalizacionu mrežu:

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

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

Objekat se ne može priključiti ispod KDCpriklj;

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

Na atmosfersku kanalizacionu mrežu:

- Objekat se priključuje na reviziono okno_____ na cjevovodu izrađenom od_____ profila_____, koji se nalazi u ulici_____;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

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

Objekat se ne može priključiti ispod KDCpriklj;

- Minimalni profil priključne cijevi je Ø160 mm;
- Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;

- Prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, pješačkih komunikacija i sl. vrši se preko retenzionih bazena (upojnih bunara) u okviru urbanističke parcele. Kapacitet retenzionog bazena treba da prihvati atmosferske vode prvog poplavnog talasa 15minutne kiše inteziteta 200 l/s;
- Atmosferske vode koje se prikupljaju sa saobraćajnih površina (kolovoza, parkinga, garaža i sl.) površine veće od 50m^2 kao i ostalih površina gdje postoji rizik pojave zauljenih otpadnih voda neophodno je prečistiti do nivoa određenog propisom kojim se definiše kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u recipijent ili kolektorski sistem.

Prilikom priključenja nije potrebno vršiti prekop asfalta.
Sastavni dio Uslova priključenja je izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija.

Obradio: Bojana Popović

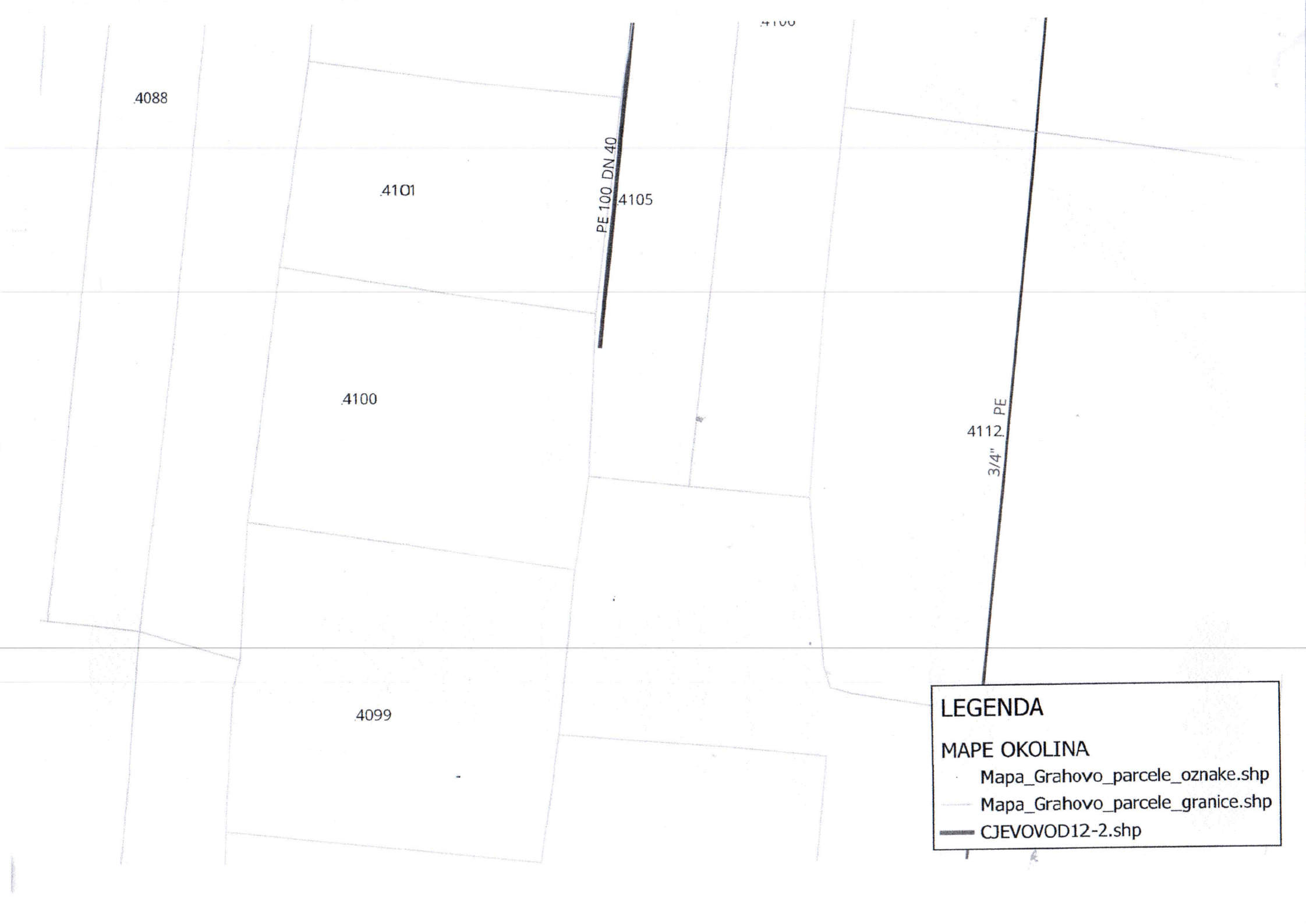
Glavni projektant:
Vujičić Nikolina, dipl.grad. ing

Za Rukovodilac tehničke službe:
Papović Mira, dipl.grad. ing

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

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

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


4088
4101
4105
PE 100 DN 40
4100
4112
PE
3/4"
4099
LEGENDA
MAPE OKOLINA
Mapa_Grahovo_parcele_oznake.shp
Mapa_Grahovo_parcele_granice.shp
CJEVOVOD12-2.shp

D3. PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA PORODIČNE STAMBENE ZGRADE - Individualno stanovanje, spratnosti Pr+Pk

- **UVOD**

U cilju realizacije planova (izgradnja stambenog objekta) izvadjeni su urbanističko tehnički uslovi broj 07-350-1829 od 25.09.2026.god., izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, OPŠTINA NIKŠIĆ.

- **SVRHA IZRADE IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

U cilju dobijanja potrebnih dozvola I saglasnosti, neophodno je izraditi Idejno rješenje, a nakon dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte I Glavni projekat, koji će biti dostavljan nadležni institucijana na dalju obradu I mišljenje.

- **PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

OBJEKAT	*PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk* *(individualno stanovanje)*
LOKACIJA	*Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo* *u zahvatu izmjena i dopuna* *Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*
INVESTITOR	RADMANOVIĆ SNEŽANA

Uraditi idejni i glavni projekat porodične stambene zgrade (individualno stanovanje, spratnosti Pr+Pk), okvirnih gabarita cca 6,0m x 8,0m, spratnosti Pr+Pk u svemu prema urbanističko tehničkim uslovima br. UP/Io br. 07-350-1829 od 25.09.2026.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, OPŠTINA NIKŠIĆ.

ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI USLOVI

Sa arhitektonsko - urbanističkog aspekta objekte treba uklopiti u ambijent već izgrađenih okolnih objekata slične namjene pri čemu su određeni slijedeći parametri kojih se projektant treba pridržavati:

- sadržaj objekta
- uslovi priključka na komunalnu infrastrukturu
- uslovi za uređenje građ. parcele
- uslovi za građenje objekata.

INVESTITOR

RADMANOVIĆ SNEŽANA

D4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički izvještaj uz idejno rješenje porodične stambene zgrade (individualno stanovanje, spratnosti Pr+Pk)

UVOD

Na osnovu projektnog zadatka Naručioca, UT uslova izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, Opština Nikšić, izrađeno je idejno rješenje objekta porodične stambene zgrade (individualno stanovanje, spratnosti Pr+Pk).

OPŠTI PODACI:

Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA (individualno stanovanje, spratnosti Pr+Pk)**

Investitor: ***RADMANOVIĆ SNEŽANA***

Mjesto izgradnje: ***Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić***

---

01 OSNOV ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA

- Idejnim rješenjem je obuhvaćena izgradnja porodične stambene zgrade – individualno stanovanje (spratnosti Pr+Pk), prema urbanističko – tehničkim uslovima broj UP/Io br 07-350-1829 od 25.09.2026.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam I stambene poslove, Opština Nikšić, u okviru zadatih arhitektonsko – urbanističkih parametara i u skladu sa normativima i standardima za izgradnju ovog tipa objekata.

02 LOKACIJA

- Objekat je lociran na katastraskoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

- Oblik parcele je pravilan, sa površinom lokacije za gradnju koja iznosi ukupno P=609m2. Idejnim rješenjem planirana je izgradnja porodične stambene zgrade – individualno stanovanje (spratnosti Pr+Pk).

03 PRAVILA GRAĐENJA

URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina katastarske parcele 4100/5.....628m2
Površina lokacije za izgradnju 628m2
Površina pod predmetnim objektom 45.00m2
Ukupna površina predmetnog objekta 63.15m2
Površina pod drugim planiranim objektom 45.00m2
Ukupna površina drugog planiranog objekta 63.15m2
Površina pod objektima - zauzetost parcele.....90.00m2
Ukupna površina objekata -izgrađenost parcele 126.30m2
Indeks zauzetosti - planirani.....90.00m2/628m2=0,14
Indeks zauzetosti -dozvoljeni.....0,20
Indeks izgrađenosti - planirani.....126.30m2/628m2=0,20
Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....0,40
Spratnost - planirana .....Pr+Pk
Spratnost - dozvoljena .....Pr+Pk
Ostvareni broj parking mjesta.....4PM

PARAMETRI UREĐENJA TERENA

Površina lokacije za izgradnju 628m2
Površina pod objektima 90.00m2
Slobodna površina parcele za uređenje 538.00m2
Asfaltne površine.....116.46m2/538.00m2=(21.65%)
Betonske površine.....91.74m2/538.00m2=(17.05%)
Zelene površine.....329.80m2/538.00m2=(61.30%)

- *Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako I od susjednih parcela.*
- *Predmetna parcela: k.p. 4100/5 KO Grahovo (svojina Radmanović Miodrag – priložena saglasnost da Radmanović Snežana može da izgradi objekat I da isti upiše na svoje ime), čini lokaciju za izgradnju (ukupne površine 609m2). Lokaciji je saobraćajno povezana na saobraćajnicu formiranu na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo (Svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), a preko katastarskih parcela broj 4100/6 KO Grahovo, 4101 KO Grahovo, 4102/1 KO Grahovo, 4102/2 KO Grahovo I 4103 KO Grahovo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajnim-tehničkim uslovima (09-340-1019 od 07.10.2026.godine – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, OPŠTINA NIKŠIĆ). Na sve parcele preko kojih se prelazi je upisana službenost prolaza u korist predmetne parcele.*

OSNOVNI KONCEPT

- Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Projektant je projekat prilagodio postojećim objektima u okruženju kako po pitanju arhitektonskog oblikovanja tako I po pitanju materijalizacije, a sve u cilju dobijanja jedinstvenog izgleda naselja.

ETAPNOST GRADNJE

- Objekat je planiran da se izgradi u jednom vremenskom period, tj. nije planirana fazna gradnja.

OBLIKOVANJE

- Dozvoljena minimalna udaljenost od susjednih parcela, zadati indeks izgrađenosti, oblik parcele i Projektni zadatak investitora su nedvosmisleno definisali vizuelne i funkcionalne izraze objekta, dispoziciju i primarne šeme kretanja. Takođe, topografske i geo-mehaničke osobine tla kao i slike okruženja su, bitno uticale na oblikovanje objekta.
- Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekata je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja.
- Objekat je projektovan sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu.
- Gabariti objekta, kao i njegov volumen, jasno odražavaju unutrašnju organizaciju prostora, odnosno pripadnost istim programskim grupama.
- Korišćenje različitih materijala za obradu fasada doprinosi tome da se objekat u cjelosti uklapa u svoje okruženje u koje, pri tom unosi nove arhitektonske slike i elemente.

FUNKCIJA OBJEKTA – NAMJENA I SADRŽAJ

- Planiirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Objekat je spratnosti Pr+Pk. Prizemlja je zamišljeno kao kombinacija dnevne I noćne zona sa sledećim sadržajima: dnevni boravak, trpezarija, kuhinja, kupatilo i jedna spavaća soba. Potkrovlje je formirano u zoni iznad kuhinje I spavaće sobe I na istom je planirana spavaća soba. Potkrovni objekat je fomiran kao galerisjki prostor.

  Ukupan unutrašnji prostor je organizovan tako da predstavlja jedinstvenu cjelinu sa adekvatnom unutrašnjom obradom, prikladnom za ovu vrstu objekata.

Obračun površina

BILANS POVRŠINA - PRIZEMLJA					
Br.	**Naziv prostorije**	**Finalna obrada podova**	**Finalna obrada zidova**	**Finalna obrada plafona**	**Neto površina (bez malterisanja)**
1	Dnevni boravak i trpezarija	Tarket	Drvo	Drvo	**21.71m²**
2	Kuhinja	Keramika	Drvo / keramika	Drvo	**3.14m²**
3	Spavaća soba	Tarket	Drvo	Drvo	**8.40m²**
4	Kupatilo	Keramika	Keramika	Poludisperz. boja	**4.46m²**
Ukupna neto površina prizemlja					**37.71m²**
Ukupna bruto površina prizemlja					**45.00m²**

BILANS POVRŠINA - POTKROVLJE					
Br.	**Naziv prostorije**	**Finalna obrada podova**	**Finalna obrada zidova**	**Finalna obrada plafona**	**Neto površina (bez malterisanja)**
1	Spavaća soba	Tarket	Poludisperz. boja	Poludisperz. boja	**10.21m²**
Ukupna neto površina potkrovlja					**10.21m²**
Ukupna bruto površina potkrovlja					**18.15m²**

REKAPITULACIJA

Ukupna neto površina prizemlja	**37.71m²**
Ukupna bruto površina prizemlja	**45.00m²**
Ukupna neto površina potkrovlja	**10.21m2**
Ukupna bruto površina potkrovlja	**18.15m²**
Ukupna neto površina	**47.92m²**
Ukupna bruto površina	**63.15m²**

TEHNIČKI PODACI O OBJEKTU

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekta. Glavni konstruktivni sistem objekta je zidani sistem. Međuspratna konstrukcija je drvena – tavanjače sa pratećim slojevima preko. Krovnu konstrukciju čini kosa drvena konstrukcija, nagiba 60° i sa limom kao pokrivačem, a sve u skladu sa projektom konstrukcije. Temeljni dio objekta je armirano-betonski.

MATERIJALI PREDVIĐENI ZA GRADNJU

1. ARMIRANI BETON: temelji, stubovi, AB zidovi, AB ploče, vijenci …
2. OPEKARSKI PROIZVODI: pregradni zidovi, krovni pokrivač…
3. DRVO: Krovna konstrukcija

OSVJETLJENJE I PROVJETRAVANJE

Svi funkcionalni sadržaji objekata imaju mogućnost direktnog, prirodnog osvjetljenja i provjetravanja.

HIDRO, TERMO I ZVUČNA IZOLACIJA

U objektima su sa posebnom pažnjom obrađeni problem hidro, termo i zvučne izolacije.

HIDROIZOLACIJA:
Unutar objekata hidroizolacija je predviđena na podovima prostorija na tlu.
(Vlaga na objekat djeluje najčešće kao kapilarna). Hidroizolacija podova na tlu predviđena je po čitavoj bruto površini gabarita objekta.
Hidroizolacija kontakta nosivih armirano-betonskih zidova i temelja rade se penetratima za beton.
Hidroizolacija sa podova se uz spoljne zidove podiže cca 15 cm uz zid.

TERMOIZOLACIJA:
Projektom je predviđeno poštovanje uslova termičke zaštite objekata za predmetnu klimatsku zonu

- Podovi prizemlja: tvrdo presovane, termo izolacione ploče d=3,00 cm
- Krovna konstrukcija: termoizolacijae d=10,00 cm (mineralna vuna)
- Vanjski, fasadni zidovi: izolovani sistemom spoljne termičke zaštite u dozvoljenoj granici koeficijenta prolaska toplote.

SPOLJNA OBRADA

FASADA

Za obloge fasadnih zidova predviđena je neventilisana termo fasada (DEMIT). Materijalizacija i obrada fasade je u svemu prema projektnom zadatku sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Završna obrada je dekorativni zaribani malter – bavalit (RAL 9016).

VANJSKA STOLARIJA I BRAVARIJA

Vanjska stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od AL profila sa prekinutim termo mostom - crne boje – „antracit", zastakljenih termo izolirajućim staklenim paketom 6+12+4 mm. Svi profili od kojih će biti izrađene fasadne pozicije su sa prekinutim termičkim mostom. Sva prozorska i vratna krila su snabdjevene adekvatnim okovom za otvaranje I zatvaranje krila, kvakama i bravama sa ključevima.

KROV

Krov je projektovan kao dvovodan, sa svim neophodnim slojevima hidro i termo izolacije I limom kao završnim pokrivačem.

ODVODNJAVANJE

Projekat predviđa zaštitu svih slabih mjesta na objektu limom odgovarajućeg kvaliteta i boje. Limarija podrazumeva izradu: solbanka, vjetar lajsni, okapnica, opšivki i sl. a koji će svi biti izvedeni od plastificiranog lima.

UNUTRAŠNJA OBRADA

PODOVI:

- Podovi u samom objektu se predviđaju kao sistem višeslojnih, plivajućih podova sa potrebnim slojevima hidro, termo i akustične izolacije, cementnog estriha i keramičkih pločica I tarketa, kao završne obrade.
- Keramika je protivklizna, postavljena na lijepku, boje po izboru Investitora
- Uz zidove gde je obrada zida bojenjem izvesti soklu h=10cm od iste vrste materijala kao što je i pod.

  Uopšte, konstrukcija poda je planirana u svemu prema zahtjevima Građevinske fizike.

ZIDOVI:

Svi su zidovi malterisani produžnim malterom i bojeni poludisperzivnom bojom, u boji prema izboru projektanta, sa svim pripadajućim predradnjama.

URBANISTIČKI PARAMETRI

Idejnim rješenjem su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina katastarske parcele 4100/5.....628m2
Površina lokacije za izgradnju 628m2
Površina pod predmetnim objektom 45.00m2
Ukupna površina predmetnog objekta 63.15m2
Površina pod drugim planiranim objektom 45.00m2
Ukupna površina drugog planiranog objekta 63.15m2
Površina pod objektima - zauzetost parcele.....90.00m2
Ukupna površina objekata -izgrađenost parcele 126.30m2
Indeks zauzetosti - planirani.....90.00m2/628m2=0,14
Indeks zauzetosti -dozvoljeni.....0,20
Indeks izgrađenosti - planirani.....126.30m2/628m2=0,20
Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....0,40
Spratnost - planirana .....Pr+Pk
Spratnost - dozvoljena .....Pr+Pk
Ostvareni broj parking mjesta.....4PM

PARAMETRI UREĐENJA TERENA

Površina lokacije za izgradnju 628m2
Površina pod objektima 90.00m2
Slobodna površina parcele za uređenje 538.00m2
Asfaltne površine.....116.46m2/538.00m2=(21.65%)
Betonske površine.....91.74m2/538.00m2=(17.05%)
Zelene površine.....329.80m2/538.00m2=(61.30%)

Rješenja vezano za racionalno korišćenje energije i povećanje energetske efikasnosti

Pozicija i orjentacija objekata su uslovljeni raspoloživim prostorom za gradnju na parceli, valorizacijom vizura, uslovima insolacije i slobodnim površinama na parceli namijenjenim odmoru.
Kako bi se spriječilo pregrijavanje unutrašnjih prostorija, ali i nepovoljan uticaj atmosferilija i vjetra primijenjeno je sledeće:

- Krovovi su sa velikim prepustima (strehe)
- Radi toplotne zaštite objekata (sprečavanja pregrijavanja u toku ljeta odnosno toplotnih gubitaka tokom zime) predviđeno je korišćenje savremenih termoizolacionih i ostalih materijala i to:
- Termoizolacija podova na tlu;
- Termoizolacija svih medjuspratnih kostrukcija; Termoizolacija u okiru slojeva krova;
- Termoizolacija u okviru slojeva fasade;
- Višekomorni profili fasadne bravarije, obradjeni termoizolacijom sa spoljne strane

Veličina fasadnih otvora je projektovana u skladu sa dva kriterijuma: orijentacija odnosno izloženost suncu i atmosferskim uticajima i potrebe prirodnog osvjetljenja u skladu sa funkcijom / namjenom unutrašnjih prostorija.

- za zastakljivanje otvora se koristi termoizolaciono staklo koje zadovoljava standarde
- Otvori su dimenzionisani prema potrebama provjetravanja unutrašnjih prostorija i zadovoljenja potreba prirodnog osvjetljenja.

Primjenom navedenog je (u skladu sa ograničenjima lokacije) postignuto iskorišćenje prirodnih potencijala odnosno izvršena zaštita od nepovoljnih prirodnih uticaja, sve sa ciljem uštede energije i udobnog korišćenja objekta.

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

Projektnu dokumentaciju izraditi i pakovati u svemu po Pravilniku o sadržini i načinu izrade investiciono tehničke dokumentacije, u jedan štampani primjerak i sedam u elektronskoj formi.

Nikšić
Novembar 2026.god.

OBRADIO:
Dragutin Miličić, spec.sci.arh.

D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING "KAT" NIKŠIĆ

.....

D5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

CRNA GORA

Uprava za nekretnine

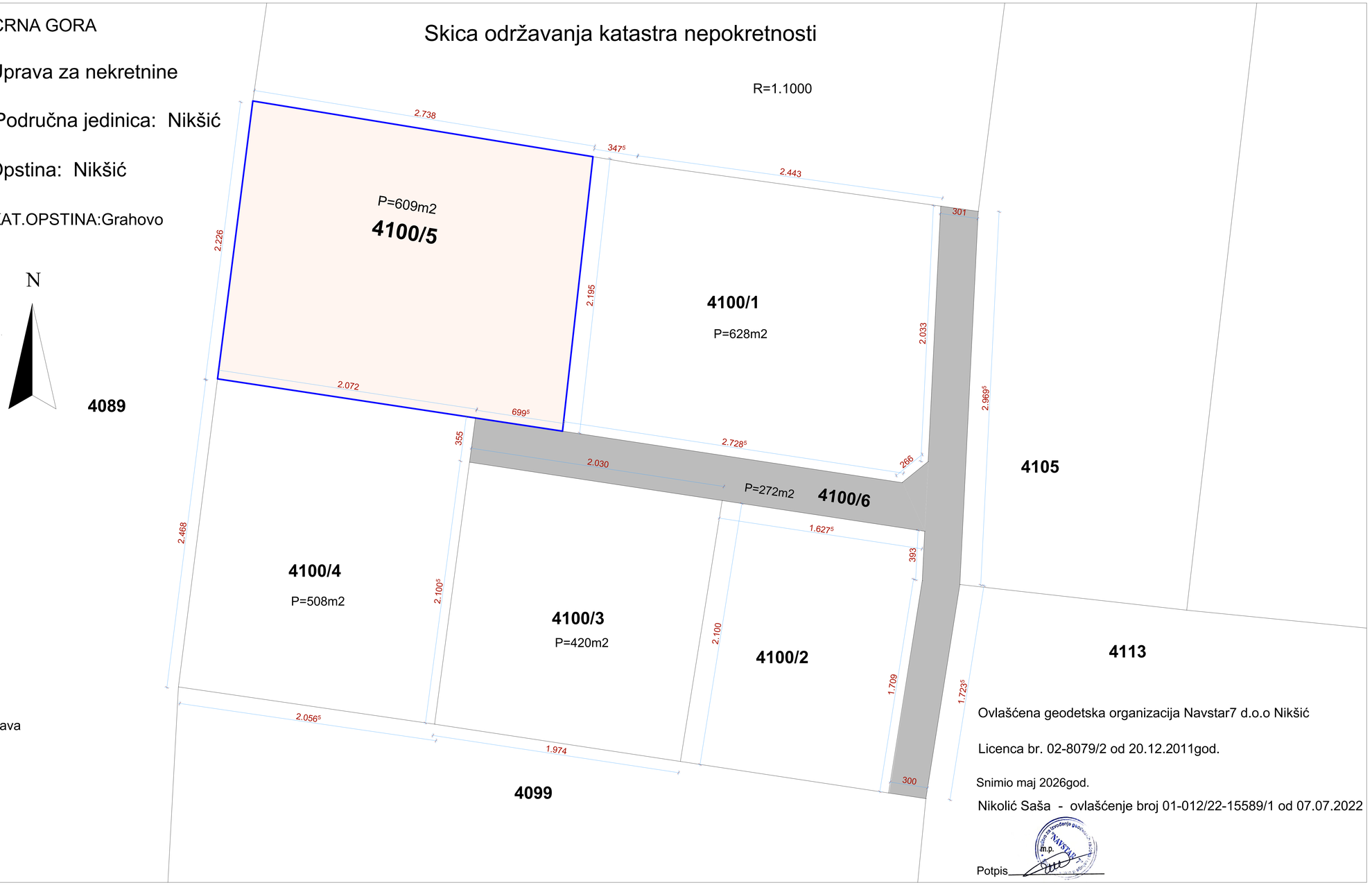
Područna jedinica: Nikšić

Opstina: Nikšić

KAT.OPSTINA:Grahovo

Skica održavanja katastra nepokretnosti

R=1.1000



Ovjerava

Ovlašćena geodetska organizacija Navstar7 d.o.o Nikšić

Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011god.

Snimio maj 2026god.

Nikolić Saša - ovlašćenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022

Potpis

PROJEKTANT: KAT d.o.o NIKŠIĆ društvo za projektovanje i inženjering	INVESTITOR: RADMANOVIĆ SNEŽANA
Objekat: PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk	Lokacija: Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić
Autor projekta: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	
Vodeći projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT; Razmjera: R = 1:250
Saradnik/ci: Miličić Milnajlo	Prilog: Katastarska podloga; Br.priloga: 1; Br.strane: -
Datum izrade i M.P. Novembar, 2026. godine	Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:	**INVESTITOR:**
KAT d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*	**RADMANOVIĆ SNEŽANA**
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**	*Lokacija:* *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO RJEŠENJE*
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT* — *Razmjera:* **R = 1:500**
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Prilog:* ***Šira situacija*** — *Br.priloga:* **2** — *Br.strane:* -
Saradnik/ci: *Miličić Mihajlo*	
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*

CRNA GORA
KAT.OPSTINA:Grahovo



N

Ovjerava

KATASTARSKA PARCELA
GRAĐEVINSKA LINIJA
PRILAZ - PJEŠAČKI
PRILAZ - KOLSKI
BETONSKE POVRŠINE
ASFALTNE POVRŠINE
ZELENE POVRŠINE
NISKO RASTINJE
VISOKO RASTINJE

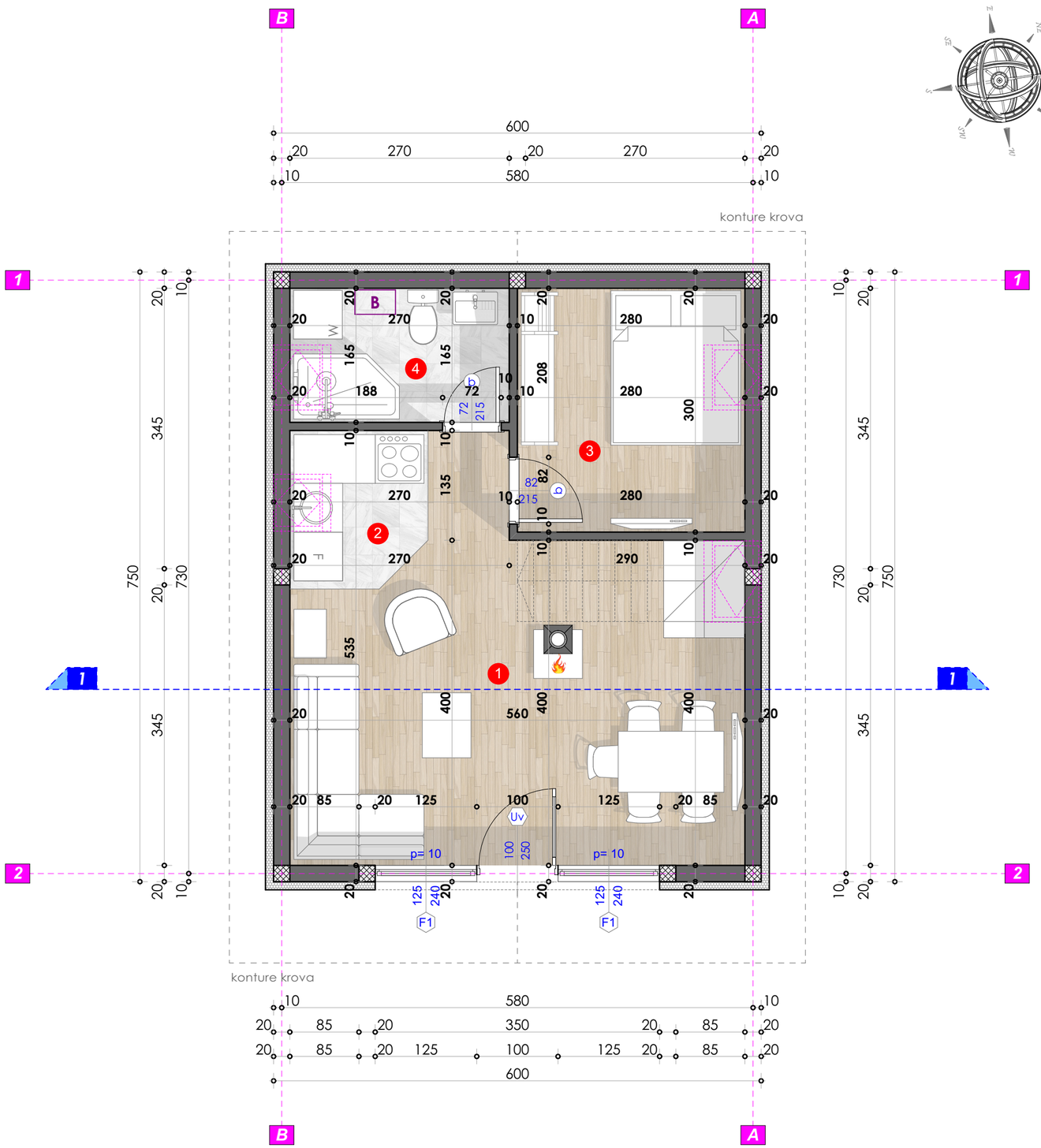
URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina katastarske parcele 4100/5.....609m2
Površina lokacije za izgradnju 609m2
Površina pod predmetnim objektom 45.00m2
Ukupna površina predmetnog objekta 63.15m2
Površina pod drugim planiranim objektom 45.00m2
Ukupna površina drugog planiranog objekta 63.15m2
Površina pod objektima - zauzetost parcele.....90.00m2
Ukupna površina objekata -izgrađenost parcele 126.30m2
Indeks zauzetosti - planirani.....90.00m2/609m2=0,15
Indeks zauzetosti -dozvoljeni.....0,20
Indeks izgrađenosti - planirani.....126.30m2/609m2=0,21
Indeks izgrađenosti - dozvoljeni.....0,40
Spratnost - planirana .....Pr+Pk
Spratnost - dozvoljena .....Pr+Pk
Ostvareni broj parking mjesta.....4PM

PARAMETRI UREĐENJA TERENA

Površina lokacije za izgradnju 609m2
Površina pod objektima 90.00m2
Slobodna površina parcele za uređenje 519.00m2
*Asfaltne površine.....125.65m2/519.00m2=**(24.21%)***
*Betonske površine.....112.58m2/519.00m2=**(21.69%)***
*Zelene površine.....280.77m2/519.00m2=**(54.10%)***

PROJEKTANT:		INVESTITOR:
KAT d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*		**RADMANOVIĆ SNEŽANA**
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**		Lokacija: *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	Miličić	
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	Miličić	Vrsta tehničke dokumentacije: *IDEJNO RJEŠENJE*
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	Miličić	Dio tehničke dokumentacije: *ARHITEKTONSKI PROJEKAT* — Razmjera: **R = 1:250**
Saradnik/ci: *Miličić Mihajlo*		Prilog: ***Situacija*** — Br.priloga: **3** — Br.strane: -
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*		Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

- ab stubovi
- giter blok d=20cm
- tarket
- keramička podna obloga

BILANS POVRŠINA - PRIZEMLJA

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (bez malterisanja)
1	Dnevni boravak i trpezarija	Tarket	Drvo	Drvo	21.71m²
2	Kuhinja	Keramika	Drvo / keramika	Drvo	3.14m²
3	Spavaća soba	Tarket	Drvo	Drvo	8.40m²
4	Kupatilo	Keramika	Keramika	Poludisperz. boja	4.46m²
Ukupna neto površina prizemlja					**37.71m²**
Ukupna bruto površina prizemlja					**45.00m²**

NAPOMENA: Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta

PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:
PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:
Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta: Miličić Dragutin, spec.sci.arh. — Dmilicic

Vodeći projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh. — Dmilicic

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh. — Dmilicic

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: **R = 1:50**

Saradnik/ci: Miličić Mihajilo stud. arh.

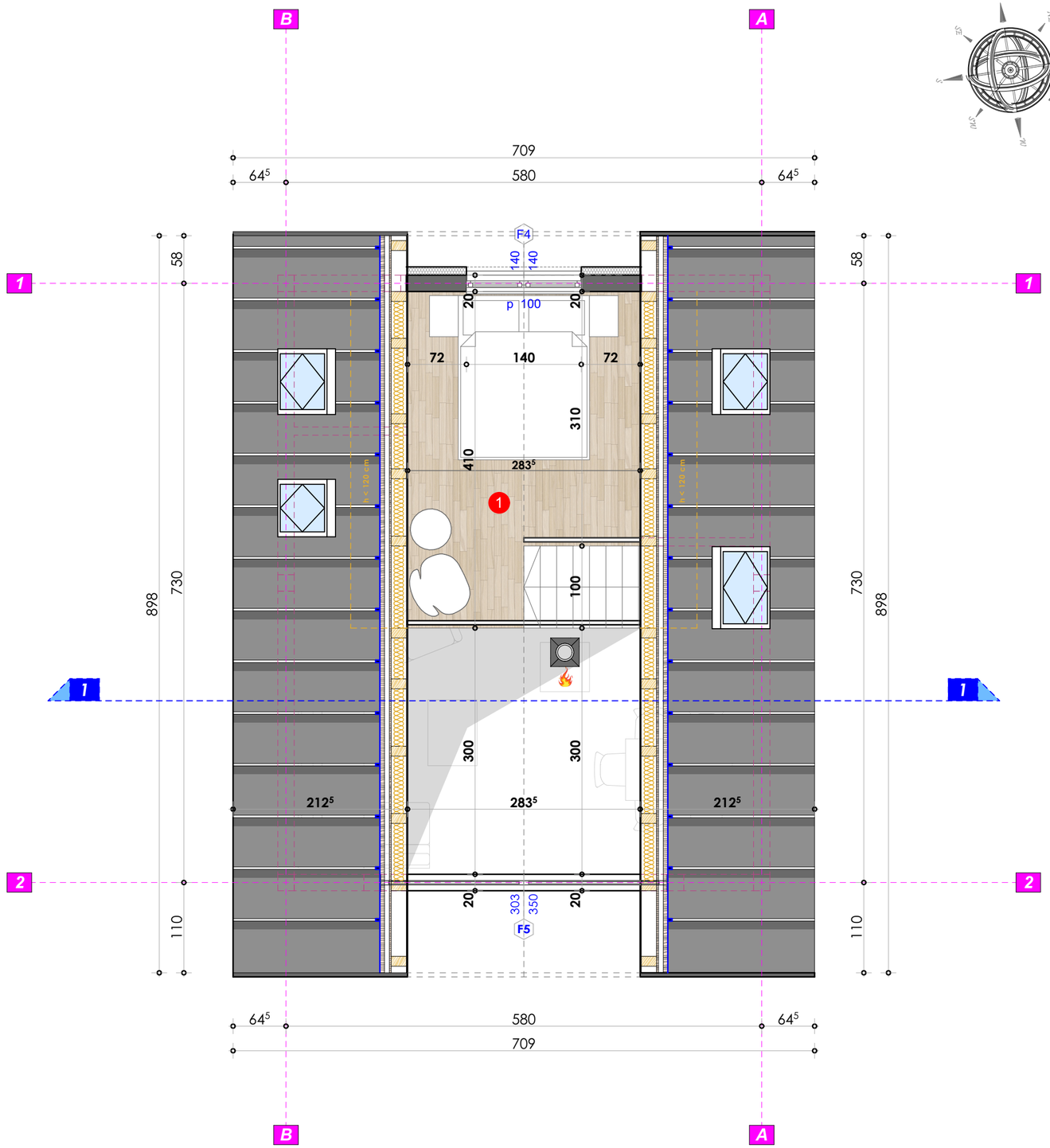
Prilog: **OSNOVA PRIZEMLJA**

Br.priloga: **4**

Br.strane: -

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA: Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta

LEGENDA MATERIJALA

- ab stubovi
- giter blok d=20cm
- tarket
- keramička podna obloga

BILANS POVRŠINA - POTKROVLJE

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (bez malterisanja)
1	Spavaća soba	Tarket	Poludisperz. boja	Poludisperz. boja	10.21m²
Ukupna neto površina potkrovlja					**10.21m²**
Ukupna bruto površina potkrovlja					**18.15m²**

PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:
PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:
Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vodeći projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Saradnik/ci: Miličić Mihajilo stud. arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: **R = 1:50**

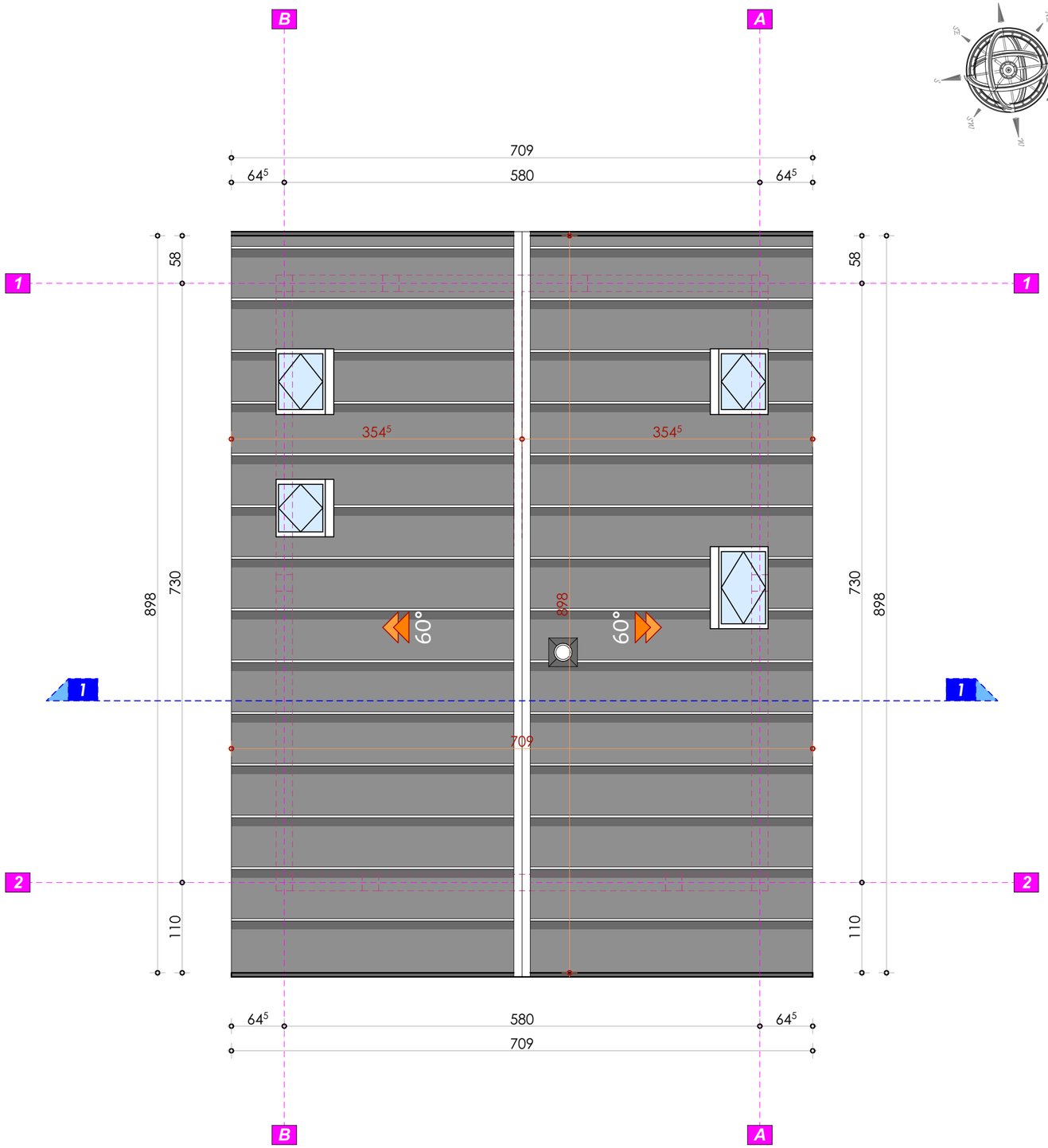
Prilog: **OSNOVA POTKROVLJA**

Br.priloga: **5**

Br.strane: -

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



NAPOMENA: Visinske kote se odnose na konstrukciju objekta

LEGENDA MATERIJALA

- ab stubovi
- giter blok d=20cm
- tarket
- keramička podna obloga

Ukupna neto površina prizemlja	**37.71m²**
Ukupna bruto površina prizemlja	**45.00m²**
Ukupna neto površina potkrovlja	**10.21m2**
Ukupna bruto površina potkrovlja	**18.15m²**
Ukupna neto površina	**47.92m²**
Ukupna bruto površina	**63.15m²**

PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:
PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:
Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta: Miličić Dragutin, spec.sci.arh. — Dmilicic

Vodeći projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh. — Dmilicic

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh. — Dmilicic

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: **R = 1:50**

Saradnik/ci: Miličić Mihajilo stud. arh.

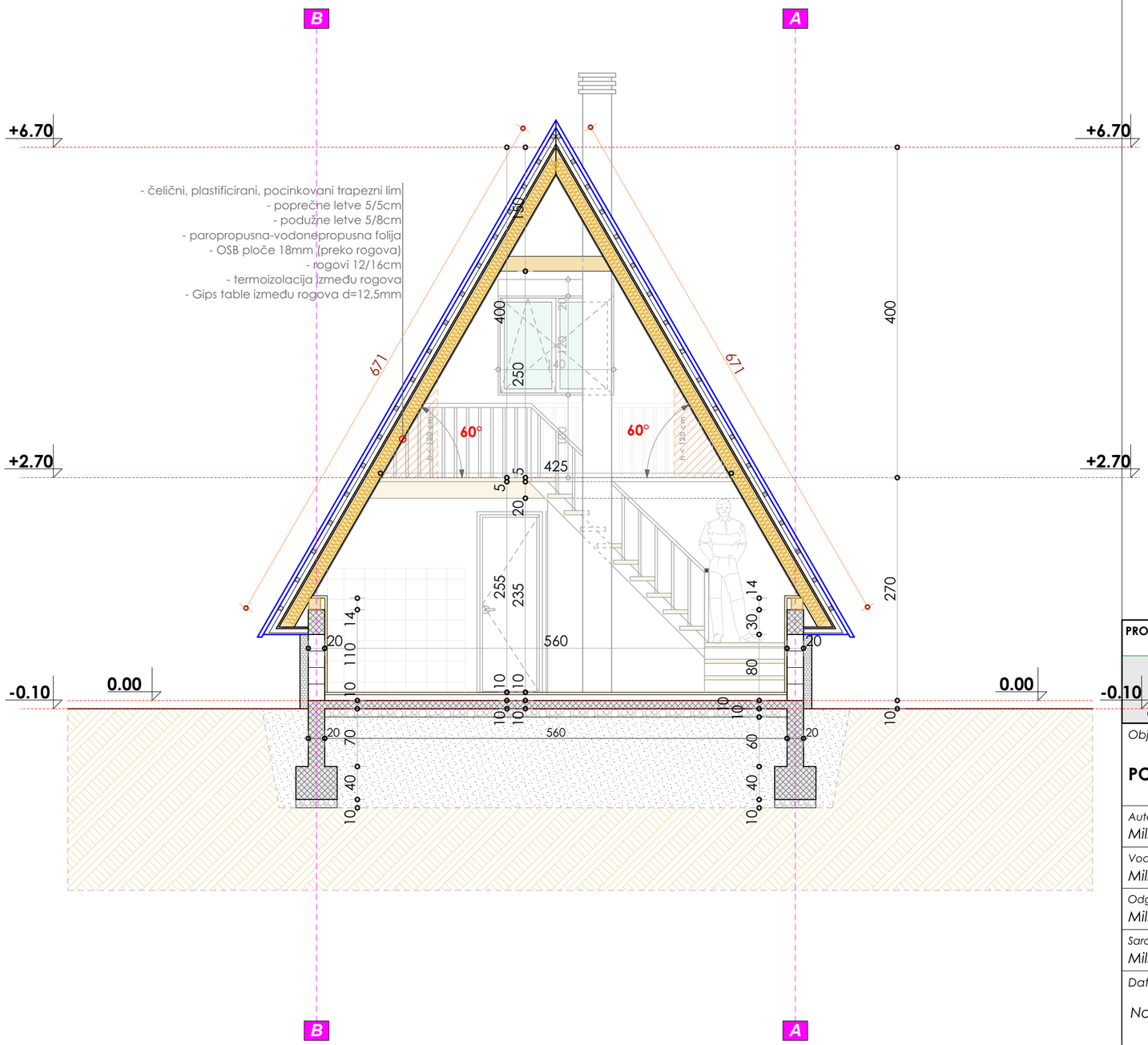
Prilog: **OSNOVA KROVNE RAVNI**

Br.priloga: **6**

Br.strane: -

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

armirani beton
zid (opekarski blok)
nasip
lakoarmirani beton
tampon sloj - šljunak
tlo
drvo u presjeku
termoizolacija - min. vuna
lim

PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:

PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:

Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	D.Miličić
Vodeći projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	D.Miličić
Odgovorni projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.	D.Miličić
Saradnik/ci: Miličić Mihajilo stud. arh.	

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera: **R = 1:50**

Prilog: **PRESJEK 1-1**

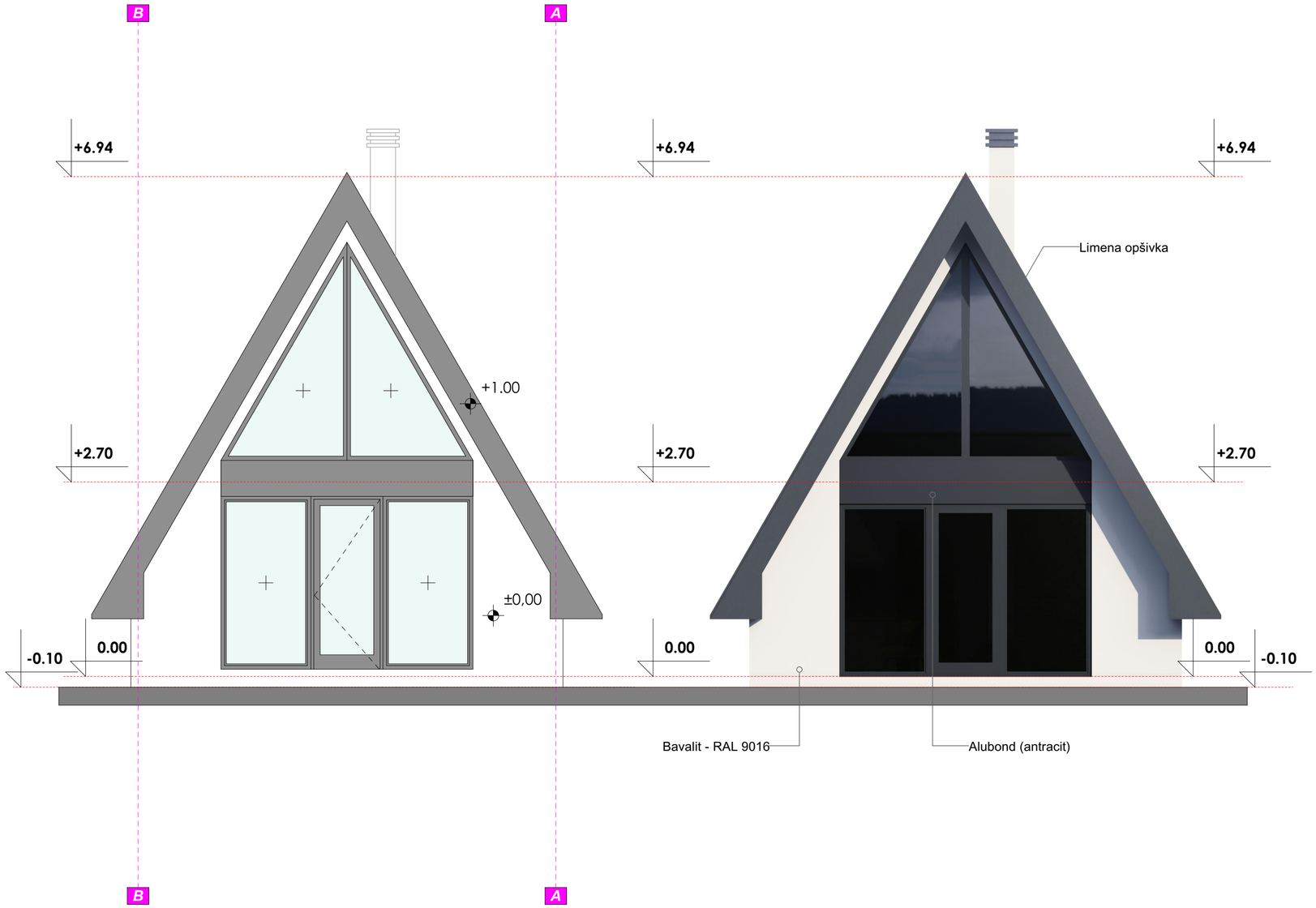
Br.priloga: **7**

Br.strane: -

Datum izrade i M.P.

Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:

PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:

Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Saradnik/ci:
Miličić Mihajilo stud. arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
R = 1:50

Prilog:
ISTOČNA FASADA

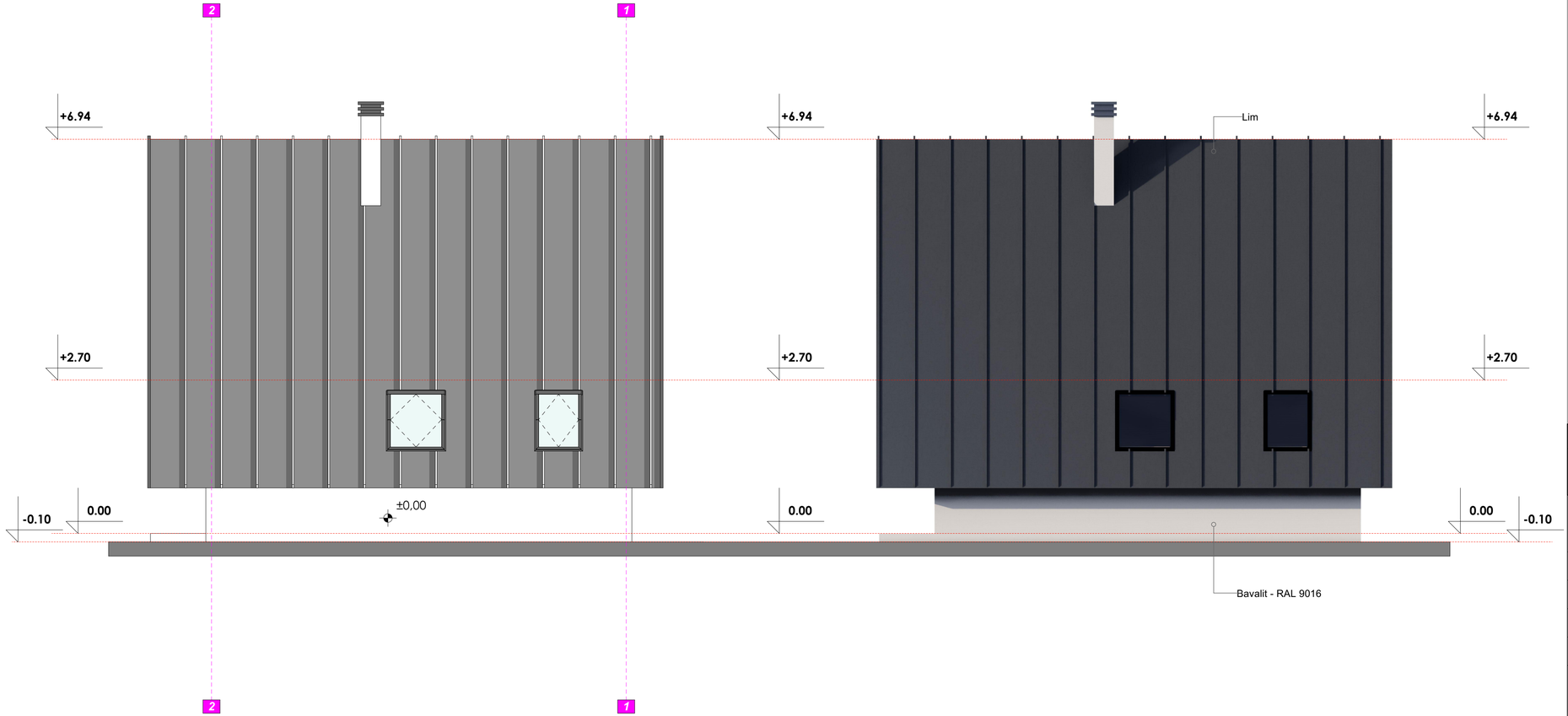
Br.priloga:
8

Br.strane:
-

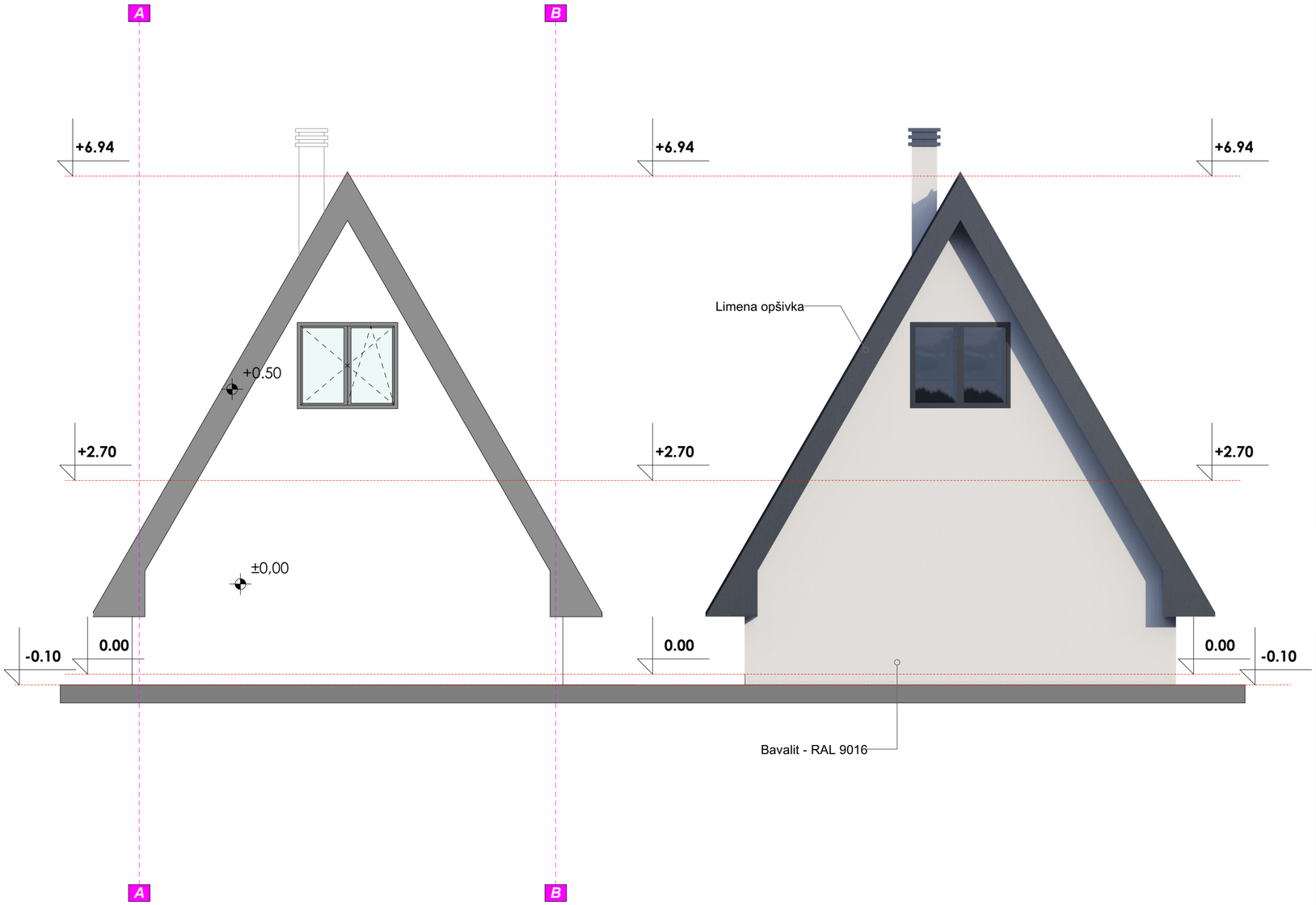
Datum izrade i M.P.

Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:	**INVESTITOR:**
KAT d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*	**RADMANOVIĆ SNEŽANA**
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**	*Lokacija:* *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO RJEŠENJE*
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT* — *Razmjera:* **R = 1:50**
Saradnik/ci: *Miličić Mihajilo stud. arh.*	*Prilog:* **JUŽNA FASADA** — *Br.priloga:* **9** — *Br.strane:* -
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*



PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:

PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:

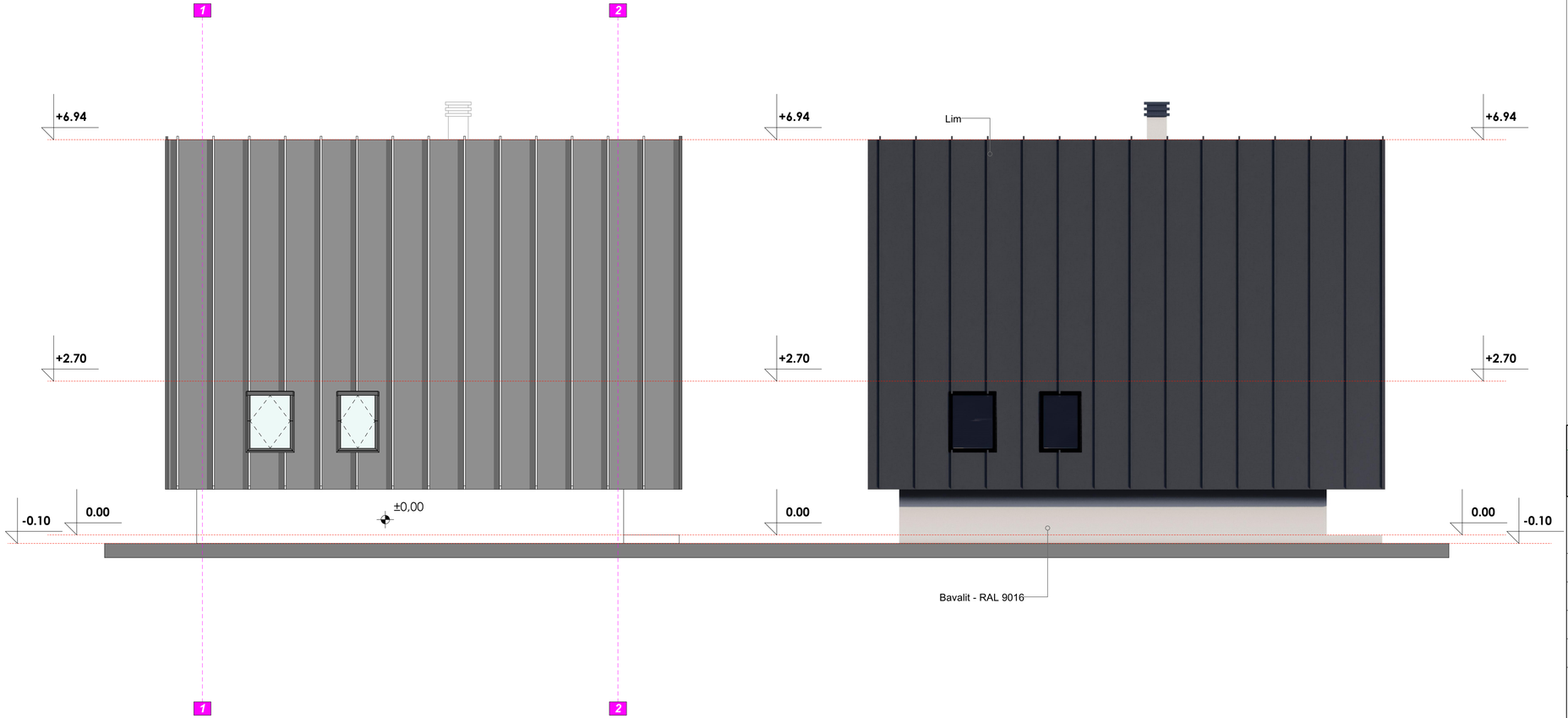
Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.		*Dio tehničke dokumentacije:* ARHITEKTONSKI PROJEKAT — *Razmjera:* **R = 1:50**
Odgovorni projektant: Miličić Dragutin, spec.sci.arh.		*Prilog:* **ZAPADNA FASADA** — *Br.priloga:* **10** — *Br.strane:* -
Saradnik/ci: Miličić Mihajilo stud. arh.		

Datum izrade i M.P.

Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: **KAT** d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*	**INVESTITOR:** **RADMANOVIĆ SNEŽANA**
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**	*Lokacija:* *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO RJEŠENJE*
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT* — *Razmjera:* **R = 1:50**
Saradnik/ci: *Miličić Mihajilo stud. arh.*	*Prilog:* **SJEVERNA FASADA** — *Br.priloga:* **11** — *Br.strane:* -
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*



PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:

PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:

Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Saradnik/ci:
Miličić Mihajilo stud.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
R = 1:50

Prilog:
3D PRIKAZ

Br.priloga:
12

Br.strane:
-

Datum izrade i M.P.

Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: **KAT** d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*	**INVESTITOR:** **RADMANOVIĆ SNEŽANA**
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**	*Lokacija:* *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO REŠENJE*
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT* — *Razmjera:* **R = 1:50**
Saradnik/ci: *Miličić Mihajilo stud.arh.*	*Prilog:* **3D PRIKAZ** — *Br.priloga:* **13** — *Br.strane:* -
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*	*Datum revizije i M.P.*



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
KAT d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*		**RADMANOVIĆ SNEŽANA**	
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**		*Lokacija:* *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*	
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*DMiličić*		
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*DMiličić*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO REŠENJE*	
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*DMiličić*	*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT*	*Razmjera:* **R = 1:50**
Saradnik/ci: *Miličić Mihajilo stud.arh.*		*Prilog:* **3D PRIKAZ**	*Br.priloga:* ***14*** / *Br.strane:* -
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*		*Datum revizije i M.P.*	



PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ
društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:

PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:

Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE

Odgovorni projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
R = 1:50

Saradnik/ci:
Miličić Mihajilo stud.arh.

Prilog:
3D PRIKAZ

Br.priloga:
15

Br.strane:
-

Datum izrade i M.P.

Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:			**INVESTITOR:**	
KAT d.o.o NIKŠIĆ *društvo za projektovanje i inženjering*			**RADMANOVIĆ SNEŽANA**	
Objekat: **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk**			*Lokacija:* *Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić*	
Autor projekta: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*D.Miličić*			
Vodeći projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*D.Miličić*		*Vrsta tehničke dokumentacije:* *IDEJNO REŠENJE*	
Odgovorni projektant: *Miličić Dragutin, spec.sci.arh.*	*D.Miličić*		*Dio tehničke dokumentacije:* *ARHITEKTONSKI PROJEKAT*	*Razmjera:* **R = 1:50**
Saradnik/ci: *Miličić Mihajilo stud.arh.*			*Prilog:* **3D PRIKAZ**	*Br.priloga:* **16** / *Br.strane:* -
Datum izrade i M.P. *Novembar, 2026. godine*			*Datum revizije i M.P.*	



PROJEKTANT:

KAT d.o.o NIKŠIĆ

društvo za projektovanje i inženjering

INVESTITOR:

RADMANOVIĆ SNEŽANA

Objekat:

PORODIČNA STAMBENA ZGRADA, Pr+Pk

Lokacija:

Katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić

Autor projekta:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vodeći projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE

Odgovorni projektant:
Miličić Dragutin, spec.sci.arh.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
R = 1:50

Saradnik/ci:
Miličić Mihajlo stud.arh.

Prilog: **3D PRIKAZ INKORPORIRAN U POSTOJEĆE OKRUŽENJE**

Br.priloga: **17**

Br.strane: -

Datum izrade i M.P.

Novembar, 2026. godine

Datum revizije i M.P.