PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
LUKA VUKOVIĆ (Autentifikacija) Digitally signed by LUKA VUKOVIĆ (Autentifikacija) Date: 2025.07.01 14:49:19 +02'00'	

INVESTITOR[1]	DRAGO NIKOLIĆ
OBJEKAT[2]	Stambeni objekat
LOKACIJA[3]	K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	Idejno arhitektonsko rješenje
PROJEKTANT[5]	PILITORIUM DOO
ODGOVORNO LICE[6]	Luka Vuković, izvršni direktor
GLAVNI INŽENJER[7]	Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

[1] Naziv/ime investitora
[2] Naziv projektovanog objekta
[3] Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela
[4] Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)
[5] Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju
[6] Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika
[7] Ime i prezime glavnog inženjera.

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
LUKA VUKOVIĆ (Autentifikacija) Digitally signed by LUKA VUKOVIĆ (Autentifikacija) Date: 2025.07.01 14:51:37 +02'00'	

INVESTITOR[8]	DRAGO NIKOLIĆ
OBJEKAT[9]	Stambeni objekat
LOKACIJA[10]	K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[11]	Idejno rješnje
PROJEKTANT[12]	PILITORIUM DOO
ODGOVORNO LICE[13]	Luka Vuković, izvršni direktor
GLAVNI INŽENJER[14]	Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh
SARADNICI NA PROJEKTU[15]	Luka Vuković

[8] Naziv/ime investitora
[2] Naziv projektovanog objekta
[3] Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela
[4] Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)
[5] Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije
[6] Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika
[7] Ime i prezime glavnog inženjera
[8] Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

SADRŽAJ

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

A 1. UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA
A 2. IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA
A 3. POLISA OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
A 4. LICENCA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
A 5. LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
A 6. POTVRDA O ČLANSTVU U INŽENJERSKOJ KOMORI CRNE GORE ODGOVORNOG INŽENJERA
A 7. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
A 8. LISTOVI NEPOKRETNOSTI

B. PROJEKTNI ZADATAK

C. TEKSTUANA DOKUMENTACIJA

C 1. IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA
C 2. ELABORAT SNIMANJA SITUACIJE TERENA ZA PROJEKTOVANJE
C 3. TEHNIČKI OPIS

D. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

01 GEODETSKA PODLOGA 1:250
02 ŠIRA SITUACIJA 1:1000
03 UŽA SITUACIJA 1:100
04 OSNOVA TEMELJA 1:50
05 OSNOVA PRIZEMLJA 1:50
06 OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE 1:50
07 OSNOVA KROVA 1:50
08 PRESJEK A-A R 1:50
09 PRESJEK B-B R 1:50
10 FASADA ISTOK 1:50
11 FASADA JUG 1:50
12 FASADA ZAPAD 1:50
13 FASADA SJEVER 1:50
14-16 TRODIMENZIONALNI IZGLED
17-18 MONTAŽA

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

OPŠTA DOKUMENTACIJA

PILITORIUM DOO

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 1. UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

info@pilitorium.me
+382 69 99 66 09
Ulica: Avda Mededovića 132.
Podgorica

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Ugovorene strane:
INVESTITOR: Nikolic Drago

PROJEKTANT: "Pilitorium" d.o.o. Podgorica, sa sjedištem u Podgorici , ul. „Avda Mededovica“ br.132 PIB 0365896 koga zastupa direktor Luka Vuković. u daljem tekstu "Projektant",

PREDMET UGOVORA
Izrada idejnog rešenja izgradnje stambenog objekta P+0 na kat. parc. 774/92 KO Klicevo u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a "Niksic" – Generalna urbanisticka razrada Opstine Niksic

ČLAN 1

Projektant se obavezuje da će projektna dokumentacija biti obrađena u svemu prema odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima, Projektnom zadatku Investitora, kao i važećem Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018,011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019).

ČLAN 2

Projektant se obavezuju 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 predvidenom roku najviše od 30 dana, nakon čega će obije 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.

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

info@pilitorium.me
+382 69 99 66 09
Ulica: Avda Mededovića 132.
Podgorica

ČLAN 5

Projektovanje idejnog rešenja i navedenih djelova Glavnog projekta izvelo bi se u skladu sa važećim pravilnicima:

- Projekat arhitekture
- Projekat konstrukcije
- Projekat hidrotehničkih instalacija
- Projekat elektrotehničkih instalacija

ČLAN 6

Prema Ponudi Projektanta, rok izrade projektne dokumentacije za idejno rjesenje je 6 mjeseci.

ČLAN 7

Autorsko pravo na tehničku dokumentaciju po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor je može koristiti prema uslovima iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018,011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)

ČLAN 8

Sva sporna pitanja rješavaće se direktnim dogovorom Investitira i Projektanta, ili preko Arbitražne komisije. Ukoliko se eventualni spor ne može na ovaj način riješiti, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

ČLAN 9

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

INVESTITOR:
Nikolic Drago

PROJEKTANT:
"Pilitorium" d.o.o. Podgorica
Luka Vuković

PILITORIUM DOO

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 2. IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 1230695 / 001 Datum registracije: 15.05.2024.

PIB: 03658961

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PILITORIUM" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv:	PILITORIUM
Telefon:	+38269996609
eMail:	info@pilitorium.me
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	14.05.2024.
Datum donošenja Statuta:	14.05.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	AVDA MEĐEDOVIĆA 132 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	AVDA MEĐEDOVIĆA 132 PODGORICA
Adresa sjedišta:	AVDA MEĐEDOVIĆA 132 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	4339 Ostali završni radovi

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

LUKA VUKOVIĆ 2609000290019 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: ŽRTAVA FAŠIZMA BR.11 ŽABLJAK CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

LUKA VUKOVIĆ 2609000290019 CRNA GORA

Adresa: ŽRTAVA FAŠIZMA BR.11 ŽABLJAK CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

LUKA VUKOVIĆ 2609000290019 CRNA GORA

Adresa: ŽRTAVA FAŠIZMA BR.11 ŽABLJAK CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 04.12.2024 godine u 07:48h

Crna Gora * PORESKA UPRAVA * Podgorica 33

MP

Podgorica

Načelnica
Sanja Bojanić

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 3.POLISA OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
Tip obnove:	Novo
Broj ponude:	PON-045819/24

POLISA - RAČUN POL-00276567

Zastupnik:	Popović Sladjana, 81-077		
Ugovarač			
Naziv	PILITORIUM DOO	**MB**	03658961
Adresa	AVDA MEĐEDOVIĆA 132, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	0038269996609
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	28.11.2024 (24:00) - 28.11.2025 (24:00)	**Period obračuna**	28.11.2024 - 28.11.2025

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 održivog razvoja i turizma broj UPI 16-332/24-1079/2 od 23.07.2024 godine 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 15.000

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	**Šifra:**	1310
Osiguranik			
Naziv	PILITORIUM DOO	**MB**	03658961
Adresa	AVDA MEĐEDOVIĆA 132, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	0038269996609

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**
Ukupna premija bez poreza	**218,70**
Porez na premiju	**19,68**
Ukupna premija sa porezom	**238,38**

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

SAVA OSIGURANJE

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

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA

M.P.

Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Podružnica Podgorica, Podružnica Podgorica, 28.11.2024

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

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 4. LICENCA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 16-332/24-1079/2

Podgorica, 23.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "PILITORIUM" PODGORICA broj UPI 16-332/24-1079/1 od 11.07.2024. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu D.O.O. **"PILITORIUM" PODGORICA** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 16-332/24-1079/1 od 11.07.2024.godine, ovom ministarstvu obratilo se privredno društvo D.O.O. "PILITORIUM" PODGORICA pretežna djelatnost – 4339 – Ostali završni radovi, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 12-332/22-1306/2 od 16.01.2023.godine, kojim je **Adnani Bojadžić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
2) ugovor o radu sa Adnana Bojadžić od 01.07.2024. godine na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1230695 / 001.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava /projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Odredbom, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 5. LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 12-332/22-1306/2
Podgorica, 16.01.2023. godine

ADNANA BOJADŽIĆ

PODGORICA
City kej 2/69

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

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma PODGORICA

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 12-332/22-1306/2
Podgorica, 16.01.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu Adnane Bojadžić, broj UPI 12-332/22-1306/1 od 26.12.2022. godine, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Adnani Bojadžić, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta

na **neodređeni** period.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 12-332/22-1306/1 od 26.12.2022. godine, ovom ministarstvu, obratila se Adnana Bojadžić, zahtjevom za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: ovjerena kopija lične karte; ovjerena kopija radne knjižice; izvod iz Matičnog registra vjenčanih; ovjerena kopija diplome završenih postdiplomskih specijalističkih studija i stečenog stepena specijaliste (Spec.Sci), arhitektura, broj 343 od 20.03.2018. godine, izdata od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet Crne Gore (datum završetka studija 15.02.2018. godina); potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 02-4567/2 od 22.12.2022. godine; uvjerenje o položenom stručnom ispitu, registarski broj A 932 248 od 09.12.2022. godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore; potvrda o radnom iskustvu i referenc lista, izdata od strane DOO "EUROPROJEKT" PODGORICA; potvrda o radnom iskustvu i referenc lista, izdata od strane DOO "ARHITEKTONSKI STUDIO AIM" PODGORICA.

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

Odredbom člana 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekata, položen stručni ispit i da je član Inženjerske komore Crne Gore.

Dalje, članom 137 stav 1 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Prema članu 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je, u bitnom, da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li podnosilac zahtjeva ima položen stručni ispit i da li je član 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.

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma PODGORICA

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A.6 POTVRDA O ČLANSTVU U INŽENJERSKOJ KOMORI CRNE GORE ODGOVORNOG INŽENJERA

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-85

Podgorica, 12.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ADNANA F. BOJADŽIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 5232

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

Lj. Vulić

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 7. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	*Crna Gora* ***OPŠTINA NIKŠIĆ*** ***Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine*** UP/Io br. 07- 350 – 419/1 Nikšić, 05.05.2025.godine	
2.	***Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine***, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 004/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uredjenju prostora („Sl. List CG" br.19/25), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG" br.128/24), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24) i podnijetog dopunskog zahtjeva **Nikolić Draga** iz Nikšića, izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	Za izgradnju novog – ***Stambenog objekta*** na katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Nikolić Drago *iz Nikšića***
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Kat. parcela broj 774/92 po kulturi pašnjak 3. klase površine 400m2 upisana je u LN3451 KO Kličevo, potes Kličevo kao svojina Nikolić Draga u obimu prava 1/1.	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Područje se nalazi u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele **SMG- stanovanje malih gustina.**	

7.2.	**Pravila parcelacije**
	Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 400m^2. Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je : **3.1.3. Stanovanje malih gustina (SMG)** Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći: Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300m2, Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu; Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže; Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže. Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice; Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m; Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda; Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3; Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6; Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8; Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu; Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja. Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine. Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4. Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije; U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način; Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture; Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja. Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

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

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

17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Nadležnost CEDIS region 1 – Nikšić.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prema uslovima priključenja objekta na mrežu izdatim od strane JP Vodovod i kanalizacija Nikšić.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	/

18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	/

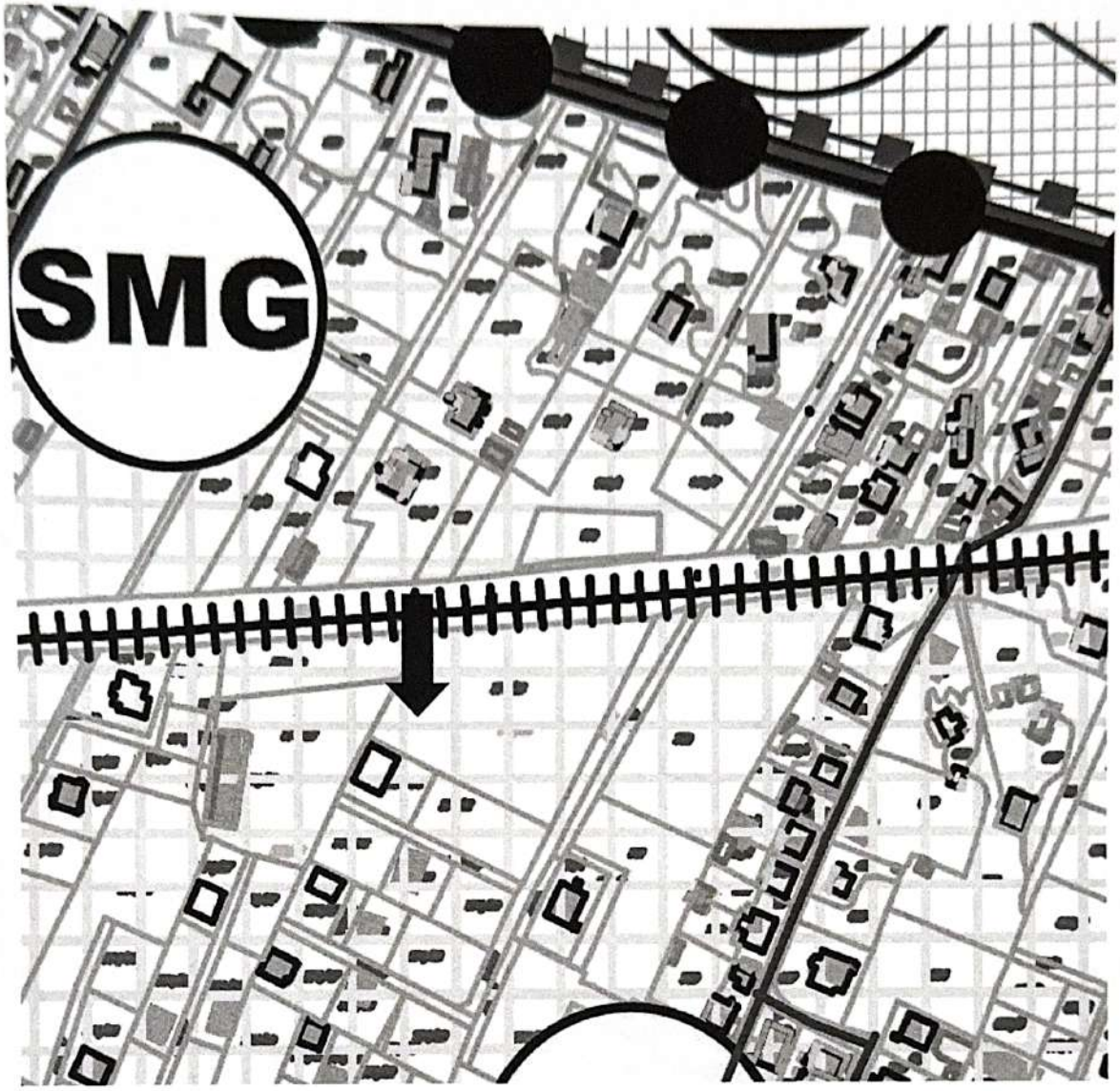
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/

20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	Pripada PUP-GUR-u Opštine Nikšić
	Površina urbanističke parcele	Pripada PUP-GUR-u Opštine Nikšić
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti
	Maksimalna spratnost objekata	Tri nadzemne etaže

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

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

		• oblik objekta, • nagib krovnih površina, • boje objekta, • toplotna akumulativnost objekta, • raspored i odnos stambenih i fasadnih površina, • ekonomska debljina termoizolacije, • razuđenost fasadnih površina i td.
21.	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, JP Vodovod i kanalizacija Nikšić, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine- sektor zaštite životne sredine, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, u spise predmeta, a/a. **NAPOMENA: Ovim uslovima se zamjenjuju uslovi broj 07-350-419 izdati dana 25.04.2025.godine.**	
1.	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Vladimir Zoranić, dipl.ing.
		Zoranić Vlad.
2.	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Milanka Radulović, dipl.ing.
3.	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica** CRNA GORA ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINA NIKŠIĆ
4.	**PRILOZI**	



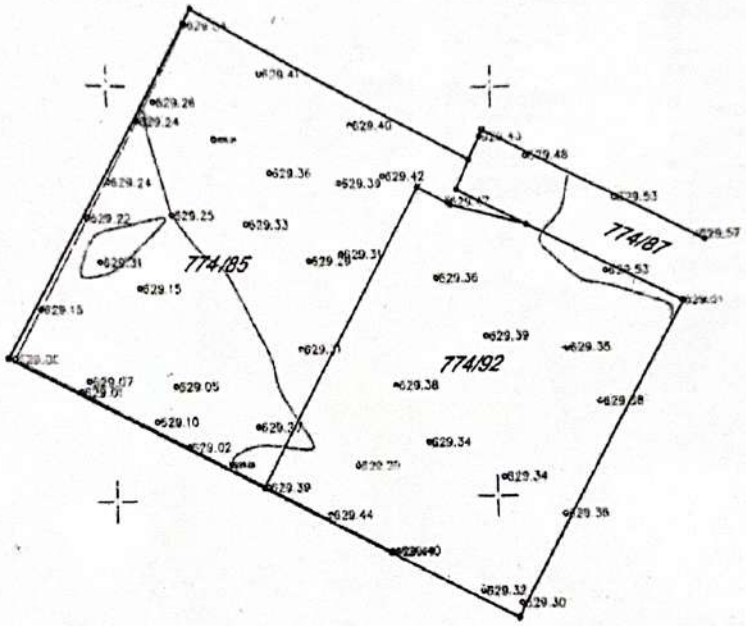
POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

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

KO KLICEVO

SITUACIJA TERENA PARCELE
774/85, 774/92, 774/87

OPSTINA NIKSIC

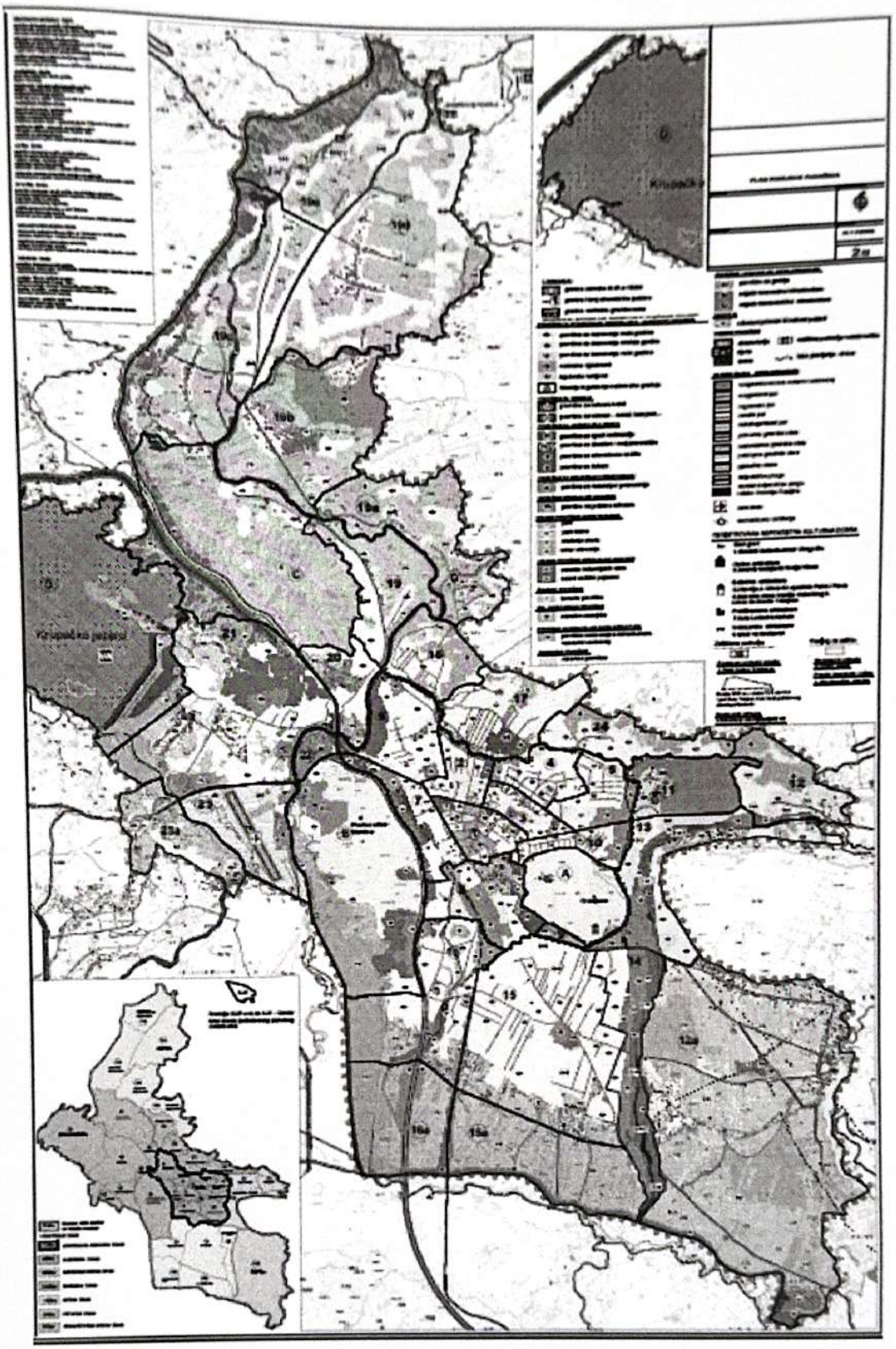


APRIL 2025

RAZMJERA R=1:250
EKVIDISTANCA 0.50 M

NAVSTAR 7

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



Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 09- 340 - 518
Nikšić, 26.06.2025.godine

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

OVDJE

U prilogu Vam dostavljamo saobraćajno tehničke uslove na zahtjev broj: 07-350-419/1 od 07.05.2025. godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata za izradu tehničke dokumentacije za radove *na izgradnji novog stambenog objekta,* na katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo, koja se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 72/24), investitora Nikolić Draga iz Nikšića.

DOSTAVLJENO:

1 x Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine,
1 x u spise predmeta,
1 x a/a

Za SEKRETAR
Vidak Krtolica dipl.ing.saobr.

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj: 09- 340 - 518
Nikšić, 26.06.2025.godine

INVESTITOR: Nikolić Drago iz Nikšića
KAT. PARCELE: broj 774/92 KO Kličevo
PLANSKI DOKUMENT: Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada 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 uređenju prostora („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 uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 07-350-419/1 od 07.05.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije *za radove na izgradnji novog stambenog objekta,* na katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj p r o p i s u j e:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

za *radove na izgradnji novog stambenog objekta,* na katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo na opštinski put, ulicu u naselju – Ulicu Trebješku

LOKACIJA: Ulica Trebješka
NAMJENA: Ulica Trebješka je namijenjena za mješoviti saobraćaj vozila.
VRSTA KOLOVOZA: Kolovoz predmetne ulice 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 katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju – Ul. Trebješke.

Lokacija *za radove na izgradnji novog stambenog objekta,* na katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ul.Trebješkom preko prilaznih puteva na katastarskim parcelama broj 774/87, 776/5, 776/2 i 149/6 KO Kličevo.
Katastarska parcela broj 774/87 KO Kličevo, upisana je u *LN 1251 KO Kličevo, u* susvojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/2 i Nikčević Radosava u obimu prava 1/2, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo.
Katastarska parcela broj 776/5 KO Kličevo, upisana je u *LN 1251 KO Kličevo, u* susvojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/2 i Nikčević Radosava u obimu prava 1/2, način korišćenja – ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo.
Katastarska parcela broj 776/2 KO Kličevo, upisana je u *LN 1251 KO Kličevo, u* susvojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/2 i Nikčević Radosava u obimu prava 1/2, način korišćenja - ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo.
Katastarska parcela broj 149/6 KO Kličevo, upisana je u *LN 1249 KO Kličevo, u* susvojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/2 i Nikčević Radosava u obimu prava 1/2, način korišćenja - ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarskie parcele broj 774/92 KO Kličevo.
Investitor je dostavio je Ugovor o prodaji između Otašević Tanje i Nikolić Draga, u kojem je konstatovano da je katastarska parcela broj 774/92 KO Kličevo nastala cijepanjem katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo koja je bila upisana u svojini Otašević Tanje u obimu prava 1/1.
Kako katastarska parcela broj 774/85 KO Kličevo ima trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, preko katastarskih parcela broj 774/87, 776/5, 776/2 KO Kličevo to pravo se prenosi i na katastarsku parcelu broj 774/92 KO Kličevo.
Ulica Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4303 KO Kličevo upisana je u *LN 2504 KO* Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328. pod nazivom Ul. Trebješka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (»Službeni list Crne Gore - opštinski propisi«, broj 36/15).

Mjesto i način priključenja

Lokaciju *za radove na izgradnji novog stambenog objekta,* na katastarskoj parceli broj 774/92 KO Kličevo, ***priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 774/87 KO Kličevo.***
U projektu prikazati mjesto i način priključka.
Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br.07-350-419/1 od 05.05.2025.godine izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta

1 x a/a

O B R A D I L I :

Jasmina Bulajić

Igor Perunović

Za **S E K R E T A R**

Vidak Krtolica dipl.ing.saobr.

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

A 8. LISTOVI NEPOKRETNOSTI

1170000000016

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Broj 103-919-5552/2025
Datum 20.05.2025
KO KLIČEVO

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu NIKOLIĆ DRAGA, NIKŠIĆ NIKŠIĆ, za potrebe DOKUMENTACIJE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3451 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
774	92		6 24/25	08/04/2025	Kličevo	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		400	0.48
								400	0.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0108998260014 0	NIKOLIĆ ŽELJKO DRAGO NIKŠIĆ SERDARA ŠĆEPANA BB Nikšić 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Miletić Veselin, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 20.05.2025. 13:21:00

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

PROJEKTNI ZADATAK

PILITORIUM DOO

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja izgradnje stambenog objekta – objekta P+0 na kat. parc. 774/92 KO Klicevo u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a "Niksic" – Generalna urbanisticka razrada Opstine Niksic

Podgorica, Jun 2025.godine

1. UVOD

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi:

-Urbanističko-tehničke uslove za parcele UP broj 07- 350 -491/1 od 05.05.2025.godine, izdate

od strane Sekretarijata za planiranje prostora i zaštitu životne sredine OPSTINE NIKSIC.

odnose se na izgradnju objekata stambene namjene..

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade tehničke dokumentacije je priprema tehničke dokumentacije - Za izradu Idejnog rješenja - Objekata

Stambene porodicne kuce u Niksicu.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti od strane Glavnog gradskog arhitekte

na Idejno rješenje koje je skladu sa izdatim UT Uslovima.

Projektna dokumentacija treba da sadrži funkcionalnu koncepciju i tehničko-tehnološke karakteristike planiranih

sadržaja i mora biti urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova, planske dokumentacije, kao i u

skladu sa važećim zakonskim propisima.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije stambene porodicne kuce u Niksicu

Spratnosti P+0 sa .

Kat. parc. 774/92 KO Klicevo u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a "Niksic" – Generalna urbanisticka razrada Opstine Niksic

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

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim

Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br.

064/17; 044/18; 063/18; 011/19; 082/20) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za

građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19).

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat projektovati na način da ispoštuje ograničavajuće parametre prema urbanističko - tehničkim uslovima,

koji se tiču koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto

građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije.

Kucu prilagoditi urbanistickim parametrima.

3.2. LOKACIJA

Lokacija se nalazi u mirnom dijelu Niksica.

Objekte postavljati unutar građevinskih linija koje su definisane koordinatama datim u Urbanističko - tehničkim

Uslovima.

Osim udaljenosti od granica parcele ka saobraćajnim površinama koje su definisane građevinskim linijama,

objekte udaljiti od susjednih parcela u skladu sa udaljenostima definisanim UTU-ima.

3.3. NAMJENA

Namjena je porodicno stanovanje.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina 400m2. Planirani objekat potrebno je projektovati

u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

3.5. FAZNOST GRADNJE

Radionicu je potrebno projektovati, kao jednu cjelinu, koja ce se graditi u cjelini.

3.6. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Materijal za izradu kuce – AB temelje, konstrukcija kuce je od drvene konstrukcije, sa TI ispunom, debljina zidova po projektu statike.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak

Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi

izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove – Opština Niksic i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma odnosno Direktorata za planiranje i uređenje prostora. Projektni zadatak je obavezujući za projektanta, mada se moze pridrzavati svojih nacela u korist projekta.

Urbanističko-tehnički uslovi

U Urbanističko-tehničkim uslovima su dati osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranih objekata, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizcije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije. Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora imaterijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja. Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

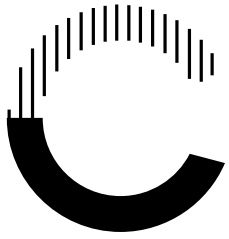
Geodetska podloga u prilogu.

Investitor:

Nikolic Drago

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PILITORIUM DOO

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

C 1. IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

OBRAZAC 3

IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT[1]	Stambeni objekat
LOKACIJA[2]	K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	Idejno arhitektonsko rješenje, Idejno rješnje
ODGOVORNI INŽENJER[4]	Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

I Z J A V LJ U J E M

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

Adnana Bojadžić

(potpis glavnog inženjera)

Podgorica, jun 2025 godina
(mjesto i datum)

(potpis odgovornog lica)

[1] Naziv projektovanog objekta
[2] Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela
[3] Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta
[4] Ime i prezime glavnog inženjera.

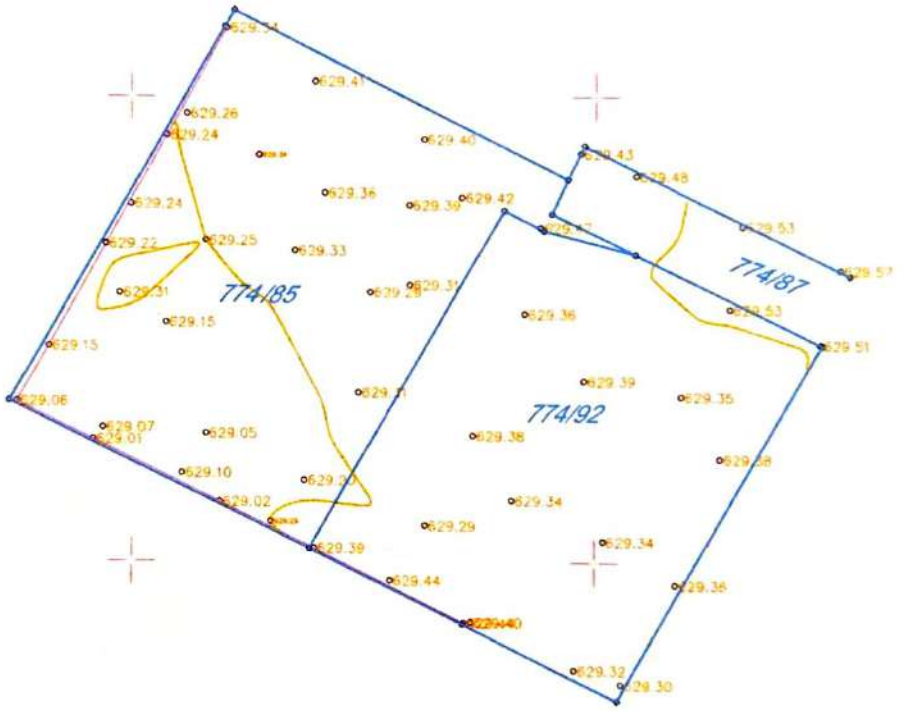
PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

C 2. ELABORAT SNIMANJA SITUACIJE TERENA ZA PROJEKTOVANJE

KO KLICEVO

SITUACIJA TERENA PARCELE 774/85, 774/92, 774/87

OPSTINA NIKSIC



APRIL 2025

RAZMJERA R=1:250
EKVIDISTANCA 0.50 M

NAVSTJAR 7

NAVSTAR 7 • Društvo za izvođenje geodetskih radova i usluge d.o.o. Nikšić

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

C 3. TEHNIČKI OPIS

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

TEHNIČKI OPIS

Uz idejno rješenje arhitekture za stambeni objekat koji se nalazi na lokaciji:
K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana
– Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić

Objekat	Stambeni objekat
Investitor	Drago Nikolić
Lokacija	K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

1. OPŠTI PODACI

Projektna dokumentacija Idejnog rješenja arhitekture za stambeni objekat na predmetnoj lokaciji rađena je na osnovu:

- Urbanističko - tehničkih uslova br. 07-350-419/1 od 05.05.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić;
- Projektnog zadatka;
- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona.

2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Planirani objekat se nalazi na K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić. Pristup objektu omogućen je sa javne saobraćajnice. Objekat je postavljen unutar građevinske linije, sa poštovanjem propisanih udaljenosti od granica parcele.

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI
POVRŠINA KAT. PARCELE	400 m²	400 m²
BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA	133.3 m²	91.5 m²
MAX. INDEKS ZAUZETOST	0.3	91.5/400 = 0.23
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.8	91.5/400 = 0.23
SPRATNOST	Po + P + 2	P
VISINA OBJEKTA	10.50 m	5.01 m
PROCENAT OSTVARENOG ZELENILA	400 m²	235 m² odnosno 59%
NAMJENA OBJEKTA	stanovanje male gustine	stanovanje male gustine

Tabela 1 – Urbanistički parametri

Stambeni objekat spada u kategoriju individualnog stanovanja male gustine. Organizacija objekta na urbanističkoj parceli usklađena je sa važećim Urbanističko-tehničkim uslovima i prostorno-planskom dokumentacijom Opštine Nikšić. Objekat je pozicioniran unutar građevinskih linija, uz poštovanje minimalnih rastojanja od granica parcele.

Minimalna udaljenost od susjednih katastarskih parcela iznosi 2.0 m sa bočnih strana, dok je prema regulisanom pristupu ostavljen slobodan prostor za kolni i pješački prilaz. U skladu sa planskim dokumentima, dozvoljena spratnost za ovu zonu je Po+P+2, dok je ostvarena P (prizemlje) u idejnom rješenju.

Namjena objekta je isključivo stambena, bez planiranih komercijalnih ili pomoćnih sadržaja. Objekat po svojim gabaritima, arhitekturi i položaju ne narušava planiranu strukturu naselja i uklapa se u ambijent postojećeg okruženja.

4. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

Stambeni objekat je prizemna porodična kuća jednostavne pravougaone forme, namijenjena boravku jedne porodice.

Funkcionalno je organizovan u dvije zone.

Dnevna zona:

- Ulazni hodnik
- Otvoreni prostor dnevne sobe, trpezarije i kuhinje
- Toalet

Noćna zona:

- Tri spavaće sobe (jedna roditeljska i dvije dječije)
- Glavno kupatilo
- Ostava

Svi prostori su povezani centralnim hodnikom.

Prateći funkcionalne potrebe investitora iskazane kroz Projektni zadatak, planirana je izgradnja objekata stambene namjene koji čini jedinstvenu funcionalnu cjelinu. Arhitektura objekata je prilagođena savremenom izrazu uz upotrebu materijala i tehnologija koji će pružiti komforni radni prostor. Objekat je planiran u skladu sa zahtjevima investitora i Urbanističko tehničkim uslovima.

5. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Objekat je spratnosti P (prizemlje).

Ukupna bruto građevinska površina iznosi 91.50 m².

Objekat je projektovan kao kompaktna pravougaona forma. Unutrašnja organizacija prostora projektovana je funkcionalno i racionalno, sa jasno definisanim zonama. Ulazni hodnik povezuje sve prostorije, dok se dnevna zona – koju čine dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinja – nalazi u prednjem dijelu objekta, orijentisana ka dvorišnoj terasi. Otvoreni dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom pruža osjećaj prostranosti i komunikacije. Ova zona otvorenog tipa omogućava prirodno osvjetljenje i dobru ventilaciju. Noćna zona se nalazi u drugom dijelu objekta i sadrži tri spavaće sobe. Kupatilo i toalet su funkcionalno pozicionirani u blizini svih soba, sa zasebnom ostavom u blizini kuhinjskog dijela objekta radi dodatne praktičnosti.

Završna obrada podova izvedena je prema namjeni prostorija. Parket u boravišnim i spavaćim prostorijama (hodnik, dnevni boravak, sobe). Keramičke pločice u prostorijama sa povećanom vlagom i opterećenjem (kuhinja, kupatilo, toalet, ostava).

Ukupna neto površina iznosi 77.1 m², dok je bruto površina objekta 91.5 m², čime je postignuta optimalna iskoristivost prostora uz minimalne komunikacione površine.

Ulazni trakt je naglašen nadstrešnicom, dok se iz dnevnog boravka izlazi na terasu orijentisanu ka dvorištu. Objekat je bez podrumskih prostorija i projektovan je u jednoj nadzemnoj etaži (P+0).

Detaljan pregled površina prikazan je u Tabeli 2.

BRUTO POVRŠINA		NETO POVRŠINA	
BRUTO P PRIZEMLJE:	91.50 m²	NETO P PRIZEMLJE:	77.10 m²
ukupna BRGP:	**91.50 m²**	**ukupna NETO PORVRŠINA:**	**77.10 m²**

Tabela 2 – Legenda bruto i neto površina objekta

Namjena i površina prostorija na prizemlju prikazana je u Tabeli 3.

Redni br.	Naziv prostorije	Obrada poda	Površina
1	Hodnik	Parket	9.2
2	Dnevni boravak sa trpezarijom	Parket	25.2
3	Kuhinja	Keramičke pločice	4.8
4	Ostava	Keramičke pločice	1.8
5	Soba	Parket	7.6
6	Soba	Parket	11.7
7	Soba	Parket	10.7
8	Kupatilo	Keramičke pločice	4.9
9	Toalet	Keramičke pločice	1.2
NETO POVRŠINA			**77.1 m²**
BRUTO POVRŠINA			**91.5 m²**

Tabela 3 - Legenda površina - Prizemlje

6. MATERIJALIZACIJA

Fasadna završna obrada zidova

Fasada objekta završno je obrađena u kontaktno-termoiolacionom sistemu (ETICS), sa spoljašnjom završnom obradom u vidu silikonske žbuke visoke paropropusnosti i otpornosti na atmosferske uticaje. Boja fasade je krem bijela (RAL 9001), koja doprinosi umirujućem i savremenom izgledu objekta, harmonično uklopljenom u okolinu.

Krovni pokrivač

Krov objekta je pokriven crijepom (glinenim ili betonskim), u zavisnosti od dostupnosti i izvođačke specifikacije. Krovna površina izvedena je u viševodnom sistemu sa nagibom od 25°, čime je postignut skladan odnos estetike i funkcionalnosti. Boja crijepa je predviđena u nijansama crvene ili smeđe, kako bi se očuvao kontinuitet vizuelnog identiteta sa susjednim objektima.

Stolarija

Vanjska stolarija predviđena je u vidu PVC profila u tamnosivoj ili antracit boji, sa troslojnim termoizolacionim staklom ($U_g \leq 1.1$ W/m²K), čime se postiže energetska efikasnost objekta i dobra zvučna izolacija. Veći otvori (poput kliznih portala prema terasi) izvedeni su sa ojačanim profilima i niskim pragovima radi lakšeg pristupa. Sva stolarija je opremljena odgovarajućim okovom i zaptivnim sistemima u skladu sa standardima za niskoenergetsku gradnju.

Podovi i terasa

Eksterijerski podovi, uključujući ulazni plato i pristupnu stazu, popločani su betonskim behaton pločama sive boje, otpornim na mraz i habanje. Pod terasa je projektovan kao betonska ploča sa završnom oblogom od keramičkih pločica za spoljašnju upotrebu, sa protukliznom završnicom. Svi spojevi izvedeni su sa odgovarajućom dilatacijom i hidroizolacionom zaštitom.

Oluci i opšivke

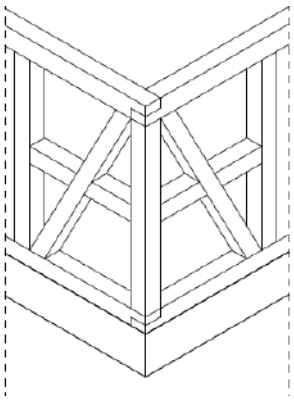
Oluci, vertikalne cijevi i opšivke izrađeni su od pocinkovanog lima plastificiranog u boji antracita (RAL 7016). Sistem odvodnje kišnice je kompletno integrisan sa krovnom konstrukcijom i usmjeren na podzemnu ili površinsku drenažu. Završni limovi i opšivke na ivicama krova izrađeni su takođe od istog materijala radi vizuelne i tehničke ujednačenosti.

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

7. KONSTRUKTIVNI SISTEM

Nosivi konstruktivni sistem objekta zasnovan je na drvenoj zidnoj konstrukciji tipa bondruk, oslonjenoj na armiranobetonsku temeljnu ploču. Konstrukcija zidova sastoji se od drvenih stubova i greda debljine 10 cm, povezanih kosnicima radi obezbjeđenja prostorne stabilnosti. Na svim tačkama ukrštanja zidova predviđeni su vertikalni drveni serklaži, u skladu sa zahtjevima za aseizmičko projektovanje. Takođe, ispod svakog krovnog roga koji se oslanja na vjenčanicu, predviđen je drveni stub, čime se dodatno obezbjeđuje vertikalna nosivost i kontinuitet prenosa opterećenja (Fotografija 1).



Fotografija 1 – Detalj konstrukcije zidova na bondruk

Temeljenje objekta vrši se preko armiranobetonske temeljne ploče koja je dimenzionisana tako da ravnomjerno prenosi vertikalna i horizontalna opterećenja sa drvene nadgradnje na tlo. Temeljna ploča je projektovana u skladu sa geomehaničkim uslovima lokacije i odgovarajućim seizmičkim kategorijama terena.

Podna konstrukcija izvedena je na temeljnoj ploči, uz mogućnost ugradnje termo i zvučne izolacije u zavisnosti od namjene prostora. Završna obloga poda prilagođena je funkcionalnosti objekta.

Spoljašnji zidovi objekta čine drveni ramovi ispunjeni termoizolacijom i presvučeni spoljašnjom i unutrašnjom oblogom. Slojevi fasade uključuju vjetrobransku foliju, OSB ploče ili daske, termoizolaciju (kamena ili staklena vuna), parnu branu i unutrašnju oblogu od gips-kartonskih ili drvenih panela. Svi spojevi i kontakti između materijala izvedeni su u skladu sa pravilima zaptivanja i zaštite od vlage i toplinskih mostova.

Krovna konstrukcija je drvena, viševodna, formirana od rogova, sljemenjača, vjenčanica i dodatnih ukrućenja. Svi noseći krovni elementi izrađeni su od tehnički suve, konstruktivne građe, odgovarajuće klase nosivosti, obrađene protivpožarnim i insekticidnim sredstvima. Krovna obloga može uključivati sistem letvi i kontraletvi, krovnu foliju, termoizolaciju i završni krovni pokrivač (crijep).

U zonama povećanog opterećenja (otvori, uglovi objekta, tačke oslonca) projektovani su dodatni stubovi, nadvratnici i nadprozornici, čime se obezbjeđuje kontinuirano prenošenje sila i lokalna stabilnost konstrukcije.

Horizontalna i prostorna stabilnost objekta osigurana je sistemom kosnika u zidovima i krovu, ukrućujućim oblogama (OSB ili dijagonalnim dasakama), kao i odgovarajućim spojevima koji povezuju drvenu konstrukciju sa armiranobetonskom temeljnom pločom pomoću sidara i metalnih spojnih elemenata.

Cijeli konstruktivni sistem projektovan je u skladu sa važećim propisima za projektovanje u seizmički aktivnim područjima, uz maksimalno korišćenje prirodnih, obnovljivih i energetski efikasnih materijala.

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33

Mail: info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica

8. SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE I OKOLINA

Pristup objektu omogućen je sa postojećeg prilaznog puta, preko kolnog i pješačkog ulaza sa ulične strane parcele. Pristupna staza je popločana behaton pločama ili sličnim materijalom, sa blagim nagibom za bezbjedan pristup i osobama smanjene pokretljivosti. Ostalo parterno popločannje je planirano odgovarajućim tvrdim materijalom pogodnim za svakodnevnu upotrebu i otporna na vremenske uticaje.

Površina za parkiranje može biti izvedena u stabilizovanom šljunku, betonskim rešetkastim pločama ili u armiranom betonu, uz odgovarajuće padove i odvodnju.

Ulazna zona objekta projektovana je tako da omogući jasan vizuelni i funkcionalni tok od ulaza do dnevne zone.

9. INSTALACIJE

Instalacije predmetnog objekta planirane su u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, trasama infrastrukturnih vodova definisanim planskom dokumentacijom, kao i prema važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za niskogradnju i stambenu izgradnju.

U skladu sa namjenom objekta i potrebama investitora, planirane su sljedeće grupe instalacija:

Elektroinstalacije: Obuhvataju osnovnu unutrašnju i vanjsku rasvjetu, utičnice u svim prostorijama, napajanje kućnih aparata i predpripremu za ugradnju klima uređaja u dnevnom boravku i spavaćim sobama. Takođe je omogućeno izvođenje priključaka za vanjsku rasvjetu u zoni ulaza i terase.

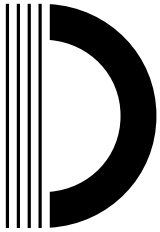
Vodovod i kanalizacija: Obuhvataju priključke na javni vodovodni i kanalizacioni sistem (ili alternativno rješenje – septičku jamu), uz razvode za sanitarne čvorove, kuhinju i mokre čvorove. Instalacije su planirane tako da omogućavaju optimalnu funkcionalnost i održavanje.

Ventilacija i grijanje: Prirodna ventilacija obezbijeđena je putem otvora i prozora, dok je predviđena priprema za ugradnju klima uređaja u boravišnim i spavaćim prostorijama. Grijanje se rješava individualno – putem električnih grijalica, zidnih panela, klima uređaja ili alternativno, u zavisnosti od investitorskih mogućnosti.

Adnana Bojadžić

Adnana Bojadžić, spec.sci.arh., odgovorni inženjer

PIB: 03658961
PDV: 30/31-27526-0
Račun: 510-182524-33
Mail:info@pilitorium.me
Tel: +382 69 99 66 09
Ulica: Avda Međedovića 132
81000 Podgorica



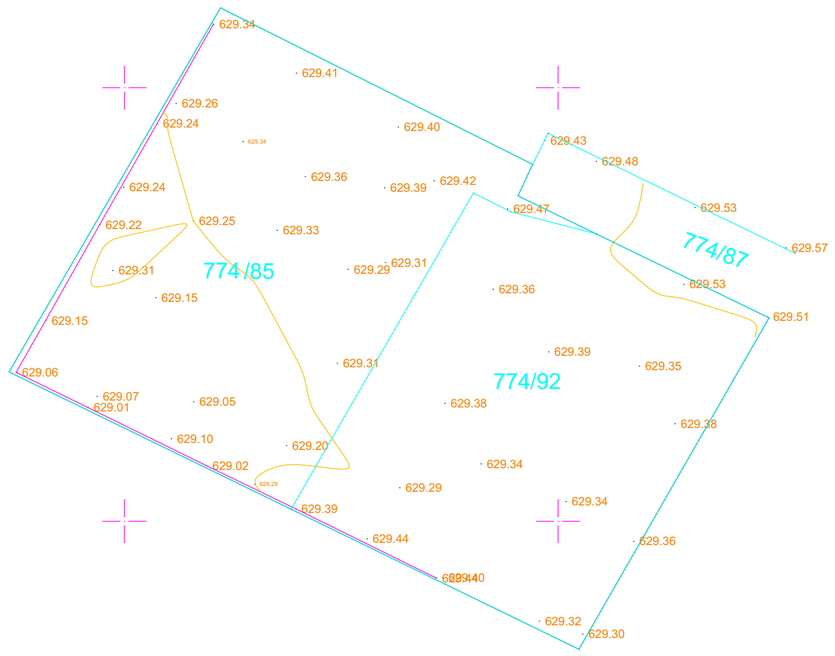
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

PILITORIUM DOO

SITUACIJA TERENA PARCELE 774/85, 774/92, 774/87

KO KLICEVO

OPSTINA NIKSIC



4735500 4735475 4735450

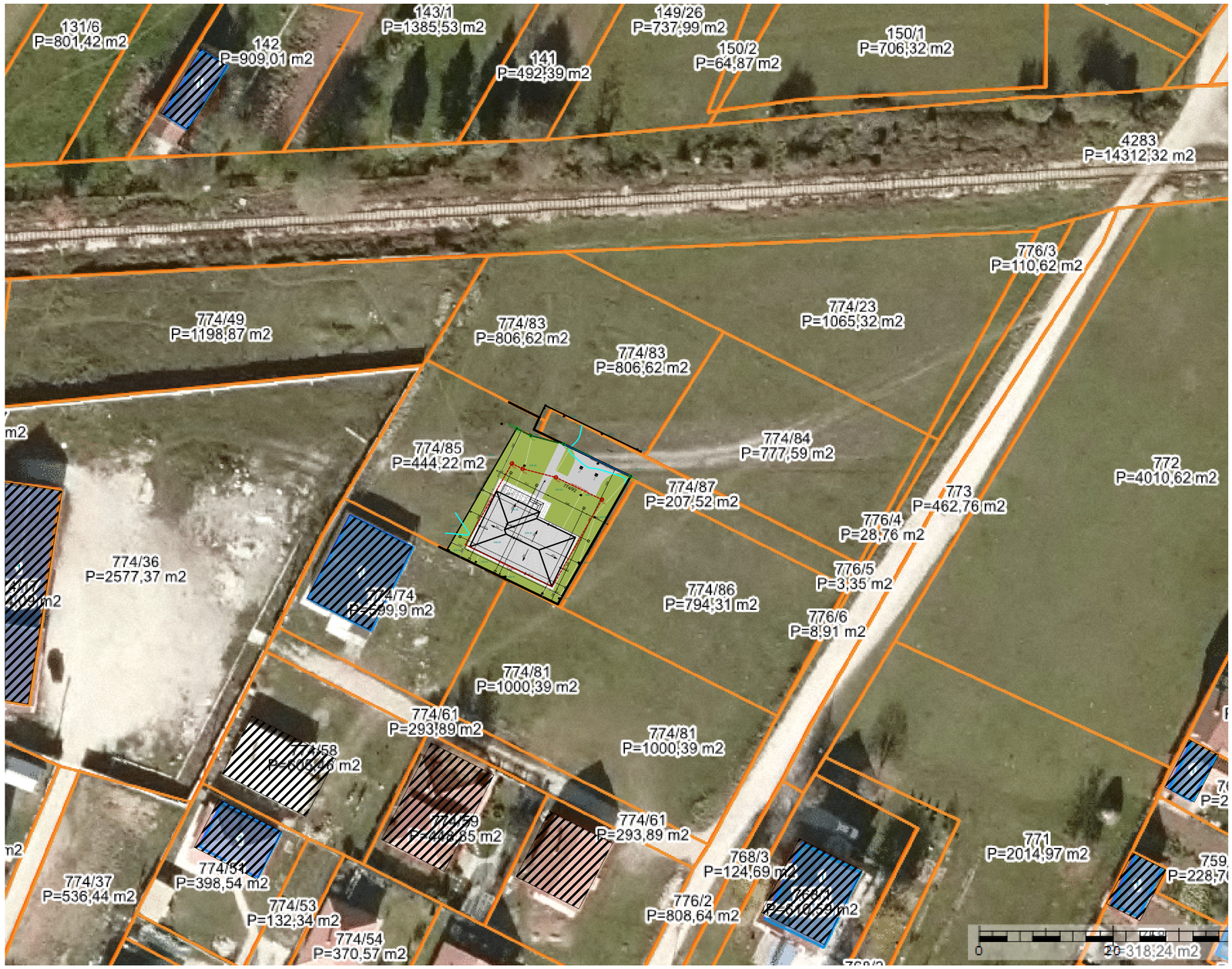
6578950 6578975 6579000 6579025

APRIL 2025

RAZMJERA R=1:250
EKVIDISTANCA 0.50 M

NAVSTAR 7

PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora	INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje / Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura / Razmjera: 1:250
Saradnik: Luka Vuković	Prilog: GEODETSKA PODLOGA / Br. priloga: 01 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina	Datum revizije i M.P.



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0,00 a.k. 629.8 m 25° — Apsolutna kota
- Pad / nagib krova
- Oznaka ulaza u objekat
- 774/92 — Oznaka katastarske parcele
- ±0,00 +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota
- RL01 — Tačka regulacione linije
- GL01 — Tačka građevinske linije
- P — Oznaka parking mjesta

LEGENDA ŠRAFURA

PRILAZNA PJEŠAČKA STAZA | PARTER KAMENO POPLOČANJE | ZELENA POVRŠINA | KROVNI POKRIVAČ | OKOLNI OBJEKTI | ŠLJUNAK

KOORDINATE - GRAĐEVINSKA LINIJA

oznaka tačke na crtežu	x	y
GL01	6579012.1600	4735461.7300
GL02	6579002.1865	4735466.5754
GL03	6578997.2707	4735467.8464
GL04	6578995.1153	4735468.9271

KOORDINATE - REGULACIONA LINIJA

oznaka tačke na crtežu	x	y
RL01	6579009.6750	4735457.3912
RL02	6578999.7160	4735462.2284
RL03	6578994.8002	4735463.4994
RL04	6578992.6448	4735464.5801

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI
POVRŠINA KAT. PARCELE	400 m²	400 m²
BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA	133.3 m²	91.5 m²
MAX. INDEKS ZAUZETOST	0.3	91.5/400 = 0.23
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.8	91.5/400 = 0.23
SPRATNOST	Po + P + 2	P
VISINA OBJEKTA	10.50 m	5.01 m
PROCENAT OSTVARENOG ZELENILA	400 m²	208 m² odnosno 52%
NAMJENA OBJEKTA	stanovanje male gustine	stanovanje male gustine

OBRAČUN BRUTO I NETO POVRŠINA

BRUTO POVRŠINA		NETO POVRŠINA	
BRUTO P PRIZEMLJE:	91.50 m²	NETO P PRIZEMLJE:	77.10 m²
ukupna BRGP:	**91.50 m²**	**ukupna NETO PORVRŠINA:**	**77.10 m²**

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:500, 1:0,69, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

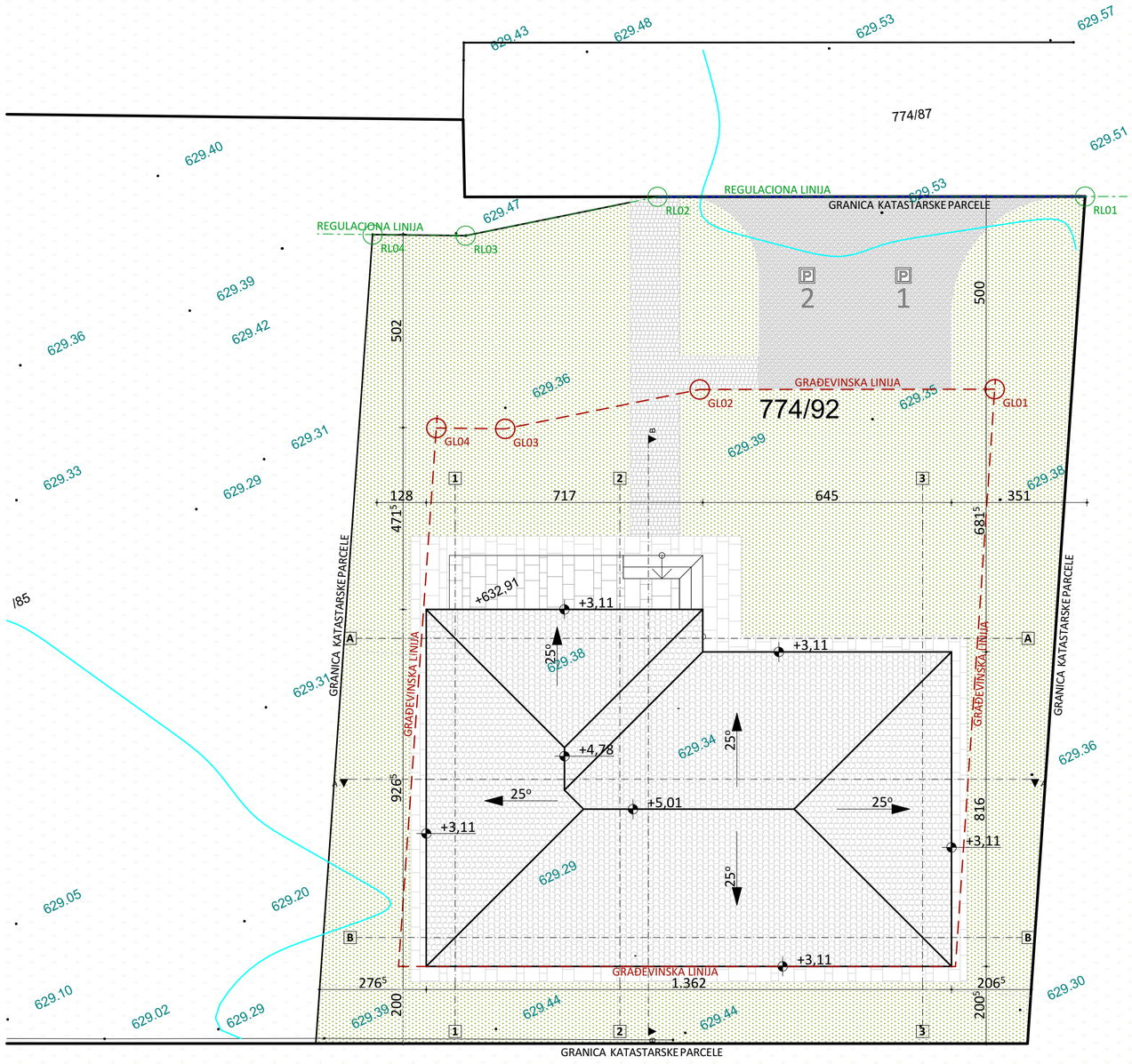
Prilog: IRA SITUACIJA

Br. priloga: 02

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.:



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0.00 / a.k. 629.8 m / 25° — Apsolutna kota
- Pad / nagib krova
- Oznaka ulaza u objekat
- 774/92 — Oznaka katastarske parcele
- ±0,00 / +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota
- RL01 — Tačka regulacione linije
- GL01 — Tačka građevinske linije
- Oznaka parking mjesta

LEGENDA ŠRAFURA

PRILAZNA PJEŠAČKA STAZA | PARTER KAMENO POPLOČANJE | ZELENA POVRŠINA | KROVNI POKRIVAČ | OKOLNI OBJEKTI | ŠLJUNAK

KOORDINATE - GRAĐEVINSKA LINIJA

oznaka tačke na crtežu	x	y
GL01	6579012.1600	4735461.7300
GL02	6579002.1865	4735466.5754
GL03	6578997.2707	4735467.8464
GL04	6578995.1153	4735468.9271

KOORDINATE - REGULACIONA LINIJA

oznaka tačke na crtežu	x	y
RL01	6579009.6750	4735457.3912
RL02	6578999.7160	4735462.2284
RL03	6578994.8002	4735463.4994
RL04	6578992.6448	4735464.5801

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI
POVRŠINA KAT. PARCELE	400 m²	400 m²
BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA	133.3 m²	91.5 m²
MAX. INDEKS ZAUZETOST	0.3	91.5/400 = 0.23
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.8	91.5/400 = 0.23
SPRATNOST	Po + P + 2	P
VISINA OBJEKTA	10.50 m	5.01 m
PROCENAT OSTVARENOG ZELENILA	400 m²	208 m² odnosno 52%
NAMJENA OBJEKTA	stanovanje male gustine	stanovanje male gustine

OBRAČUN BRUTO I NETO POVRŠINA

BRUTO POVRŠINA		NETO POVRŠINA	
BRUTO P PRIZEMLJE:	91.50 m²	NETO P PRIZEMLJE:	77.10 m²
ukupna BRGP:	**91.50 m²**	**ukupna NETO PORVRŠINA:**	**77.10 m²**

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:100

Saradnik: Luka Vuković

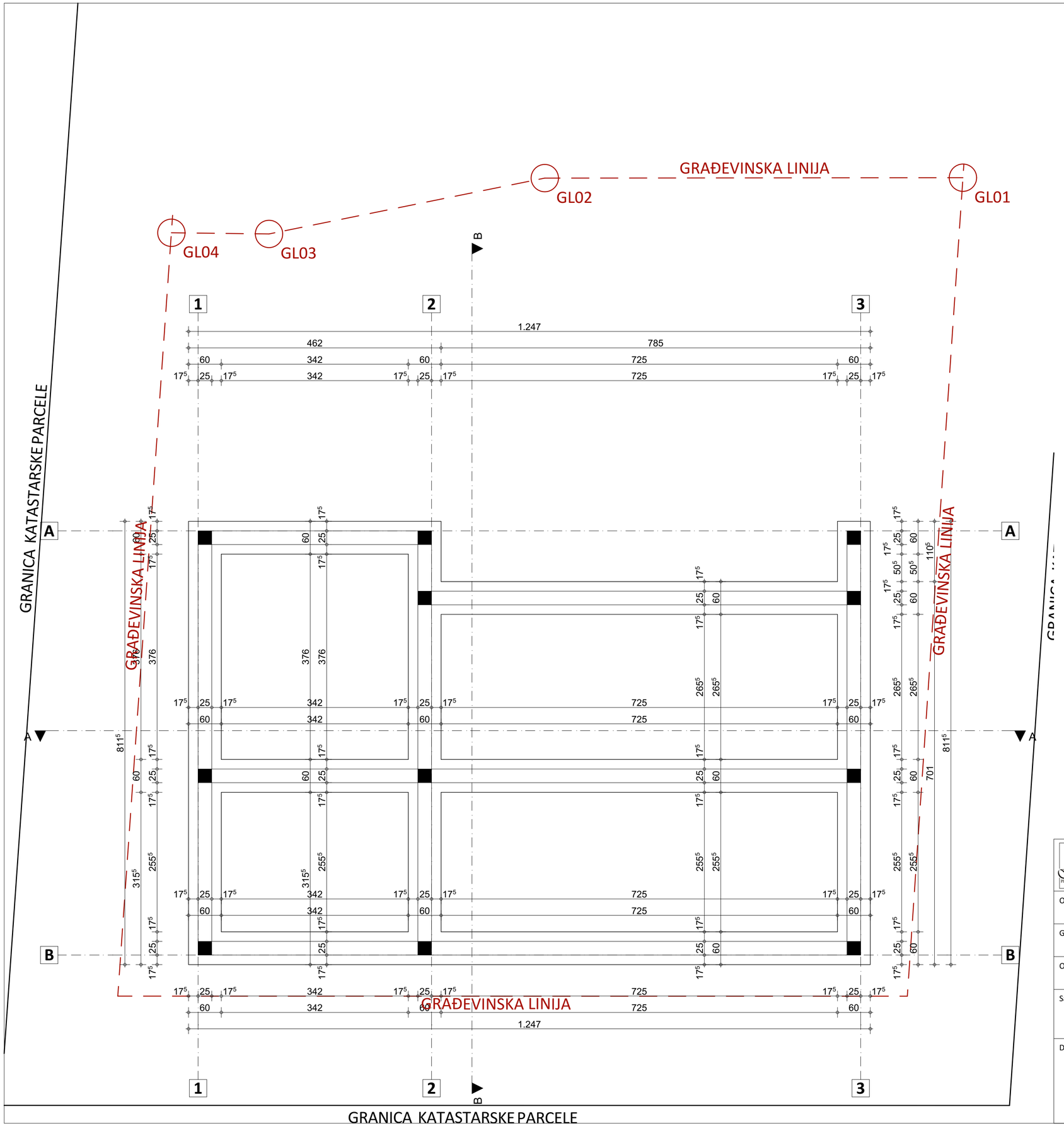
Prilog: SITUACIJA

Br. priloga: 03

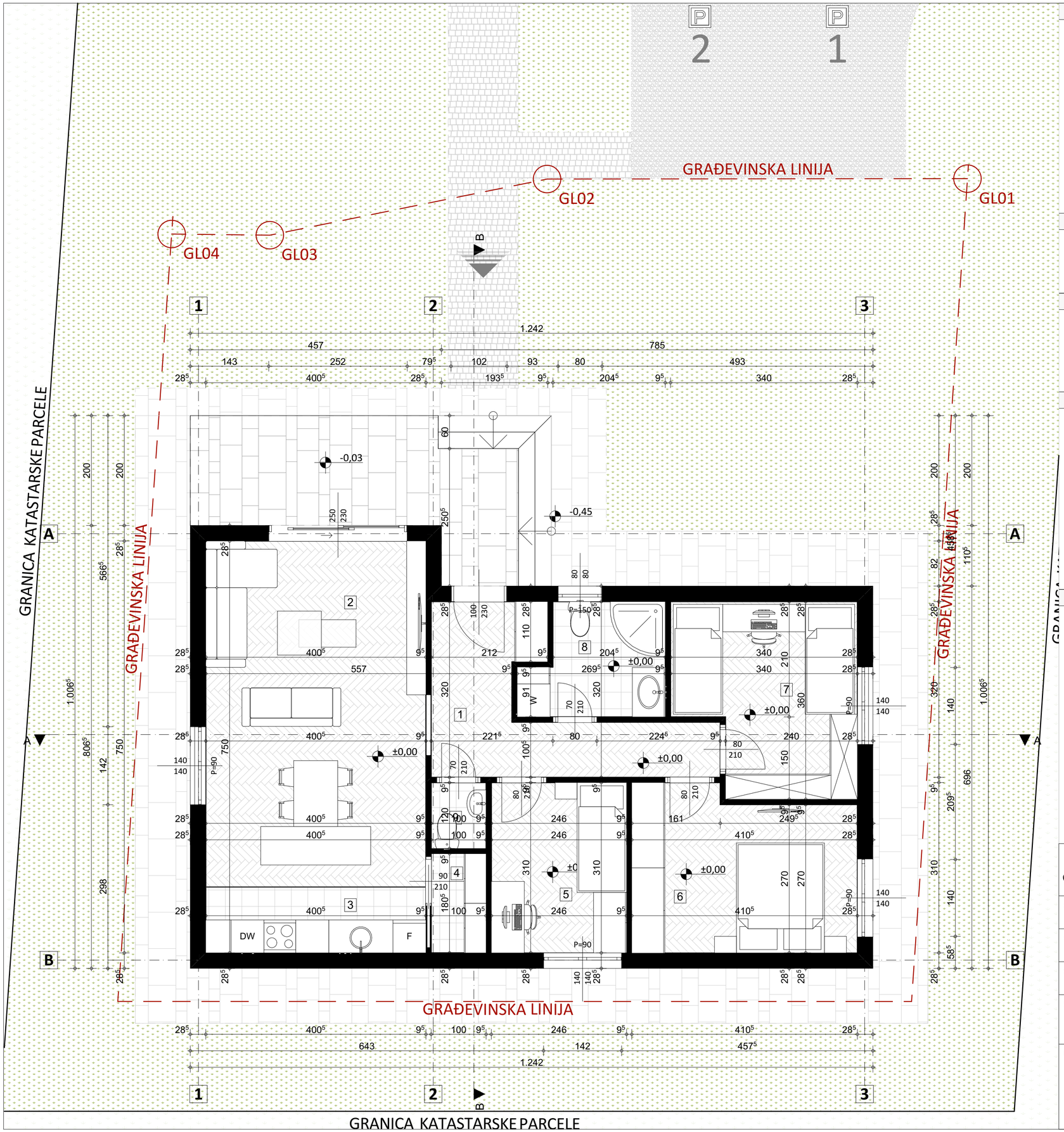
Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.:



PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora	INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje / Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura / Razmjera: 1:50
Saradnik: Luka Vuković	Prilog: OSNOVA TEMELJA / Br. priloga: 04 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina	Datum revizije i M.P.



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0.00 a.k. 78.00 m — Apsolutna kota
- 15 % — Pad / nagib krova
- Oznaka ulaza u objekat
- 774/92 — Oznaka katastarske parcele
- ±0,00 +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota
- RL01 — Tačka regulacione linije
- GL01 — Tačka građevinske linije

LEGENDA ŠRAFURA

ULICA - ASFALT | PARTER KAMENO POPLOČANJE | ZELENA POVRŠINA | KROVNI POKRIVAČ

OBRAČUN BRUTO I NETO POVRŠINA

BRUTO POVRŠINA		NETO POVRŠINA	
BRUTO P PRIZEMLJE:	91.50 m²	NETO P PRIZEMLJE:	77.10 m²
ukupna BRGP:	**91.50 m²**	**ukupna NETO PORVRŠINA:**	**77.10 m²**

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI
POVRŠINA KAT. PARCELE	400 m²	400 m²
BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA	133.3 m²	91.5 m²
MAX. INDEKS ZAUZETOST	0.3	91.5/400 = 0.23
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.8	91.5/400 = 0.23
SPRATNOST	Po + P + 2	P
VISINA OBJEKTA	10.50 m	5.01 m
PROCENAT OSTVARENOG ZELENILA	400 m²	235 m² odnosno 59%
NAMJENA OBJEKTA	stanovanje male gustine	stanovanje male gustine

OBRAČUN POVRŠINA

Redni br.	Naziv prostorije	Obrada poda	Površina
1	Hodnik	Parket	9.2
2	Dnevni boravak sa trpezarijom	Parket	25.2
3	Kuhinja	Keramičke pločice	4.8
4	Ostava	Keramičke pločice	1.8
5	Soba	Parket	7.6
6	Soba	Parket	11.7
7	Soba	Parket	10.7
8	Kupatilo	Keramičke pločice	4.9
9	Toalet	Keramičke pločice	1.2
NETO POVRŠINA			**77.1 m²**
BRUTO POVRŠINA			**91.5 m²**

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:50, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

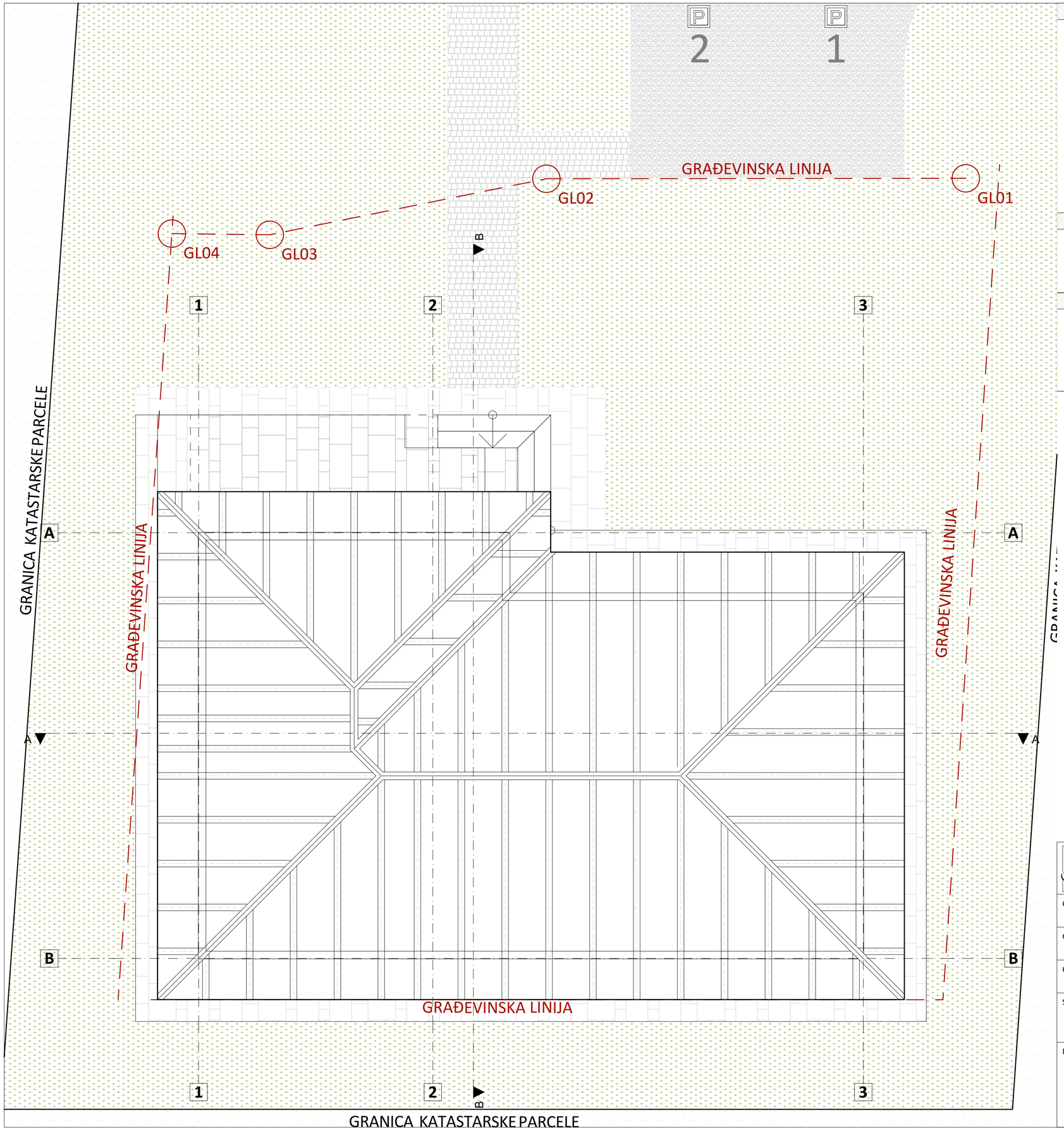
Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA

Br. priloga: 05

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0.00 a.k. 78.00 m — Apsolutna kota
- 15 % — Pad / nagib krova
- Oznaka ulaza u objekat
- 774/92 — Oznaka katastarske parcele
- ±0,00 +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota
- RL01 — Tačka regulacione linije
- GL01 — Tačka građevinske linije

LEGENDA ŠRAFURA

ULICA - ASFALT | PARTER KAMENO POPLOČANJE | ZELENA POVRŠINA | KROVNI POKRIVAČ

OBRAČUN BRUTO I NETO POVRŠINA

BRUTO POVRŠINA		NETO POVRŠINA	
BRUTO P PRIZEMLJE:	91.50 m²	NETO P PRIZEMLJE:	77.10 m²
ukupna BRGP:	**91.50 m²**	**ukupna NETO PORVRŠINA:**	**77.10 m²**

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:50, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

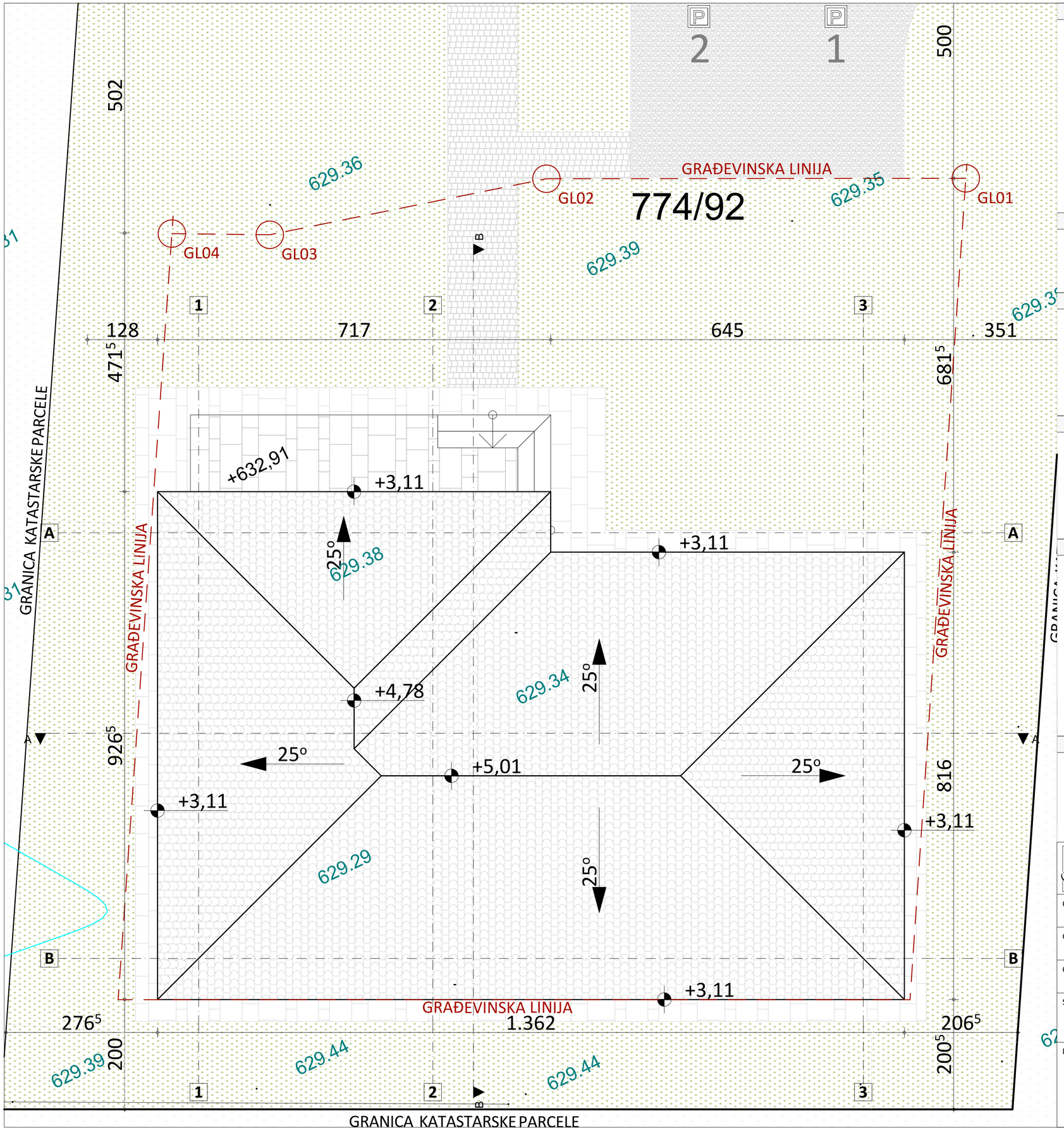
Prilog: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

Br. priloga: 06

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.:



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0,00 a.k. 629.8 m 25° — Apsolutna kota
- Pad / nagib krova
- Oznaka ulaza u objekat
- 774/92 — Oznaka katastarske parcele
- ±0,00 +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota
- RL01 — Tačka regulacione linije
- GL01 — Tačka građevinske linije
- P — Oznaka parking mjesta

LEGENDA ŠRAFURA

PRILAZNA PJEŠAČKA STAZA | PARTER KAMENO POPLOČANJE | ZELENA POVRŠINA | KROVNI POKRIVAČ | OKOLNI OBJEKTI | ŠLJUNAK

KOORDINATE - GRAĐEVINSKA LINIJA

oznaka tačke na crtežu	x	y
GL01	6579012.1600	4735461.7300
GL02	6579002.1865	4735466.5754
GL03	6578997.2707	4735467.8464
GL04	6578995.1153	4735468.9271

KOORDINATE - REGULACIONA LINIJA

oznaka tačke na crtežu	x	y
RL01	6579009.6750	4735457.3912
RL02	6578999.7160	4735462.2284
RL03	6578994.8002	4735463.4994
RL04	6578992.6448	4735464.5801

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI
POVRŠINA KAT. PARCELE	400 m²	400 m²
BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA	133.3 m²	91.5 m²
MAX. INDEKS ZAUZETOST	0.3	91.5/400 = 0.23
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.8	91.5/400 = 0.23
SPRATNOST	Po + P + 2	P
VISINA OBJEKTA	10.50 m	5.01 m
PROCENAT OSTVARENOG ZELENILA	400 m²	208 m² odnosno 52%
NAMJENA OBJEKTA	stanovanje male gustine	stanovanje male gustine

OBRAČUN BRUTO I NETO POVRŠINA

BRUTO POVRŠINA		NETO POVRŠINA	
BRUTO P PRIZEMLJE:	91.50 m²	NETO P PRIZEMLJE:	77.10 m²
ukupna BRGP:	**91.50 m²**	**ukupna NETO PORVRŠINA:**	**77.10 m²**

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:50, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

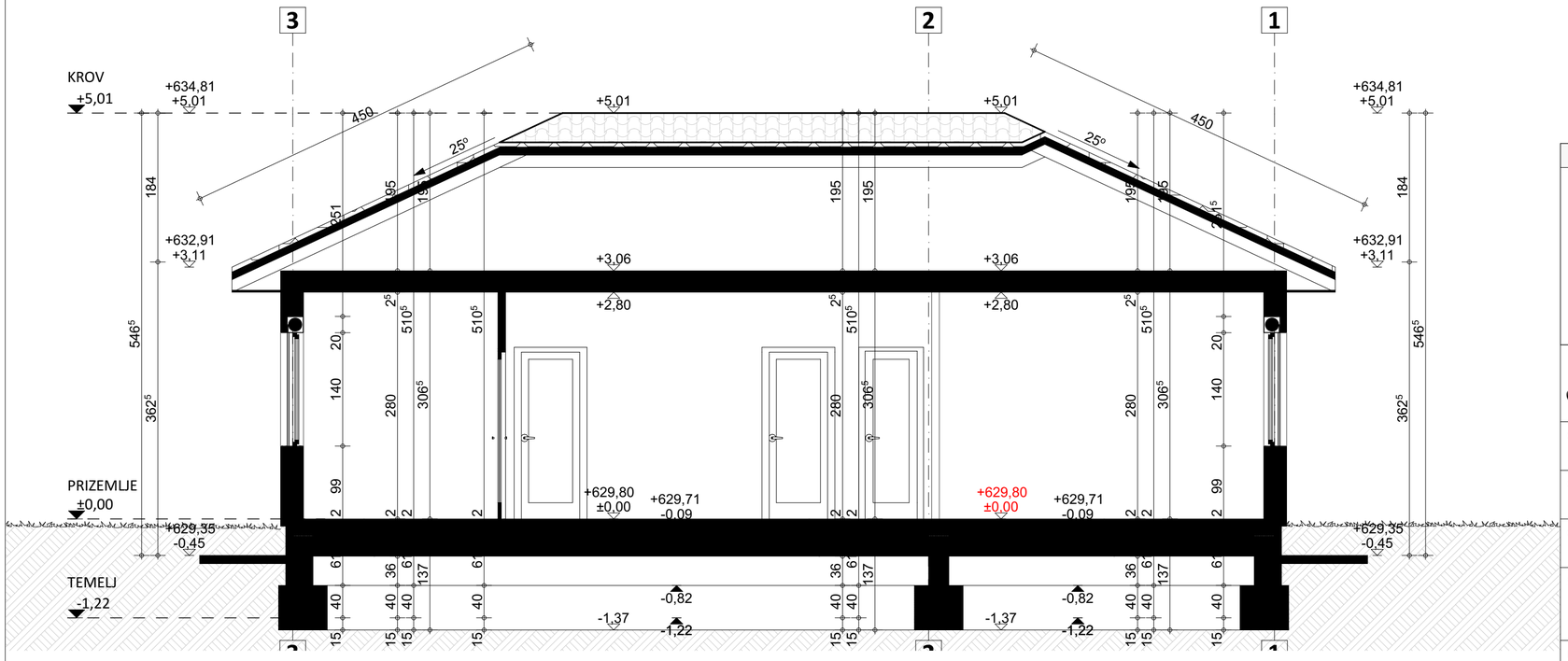
Prilog: OSNOVA KROVA

Br. priloga: 07

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

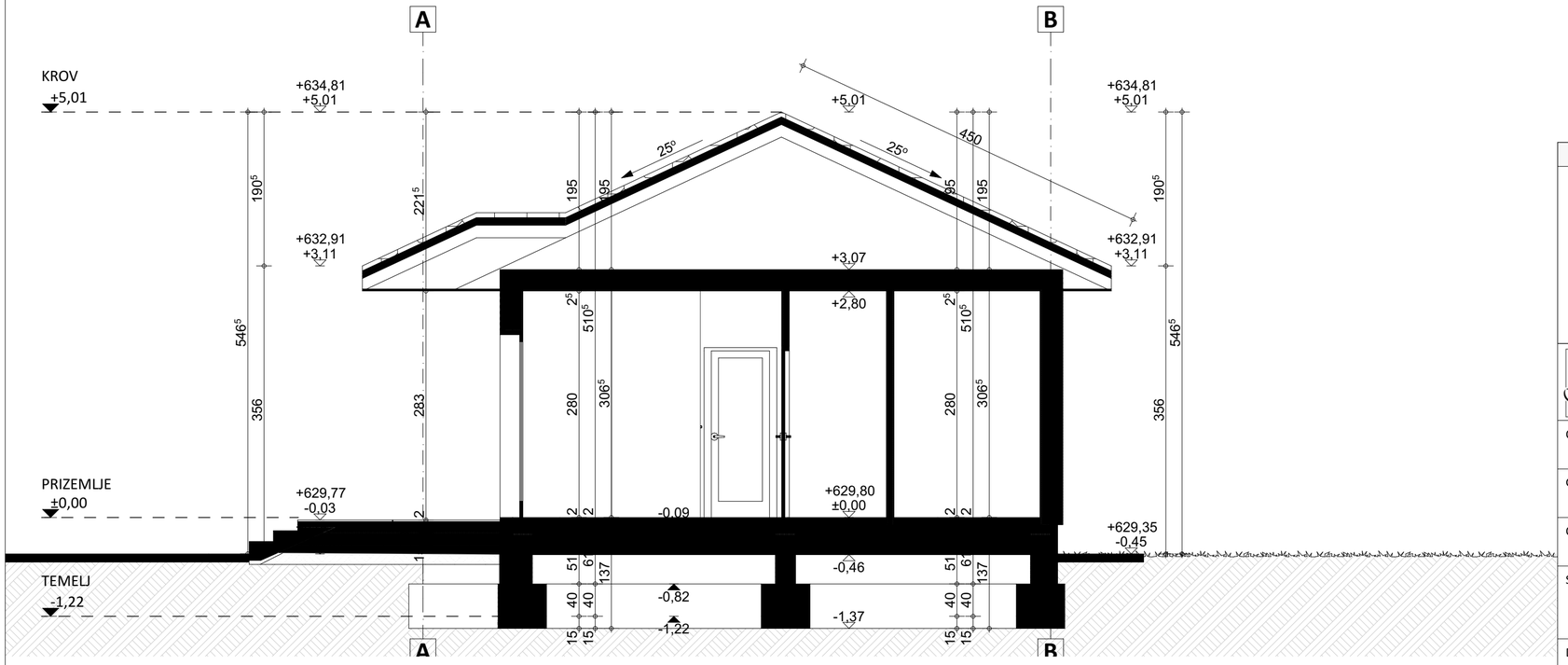
Datum revizije i M.P.



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0.00 a.k. +629,8 m — Apsolutna kota
- ±0.00 +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota

PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora	INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje / Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura / Razmjera: 1:50, 1:100
Saradnik: Luka Vuković	Prilog: PRESJEK A-A / Br. priloga: 08 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina	Datum revizije i M.P.



LEGENDA OZNAKA

- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- ±0.00 a.k. +629,8 m — Apsolutna kota
- ±0.00 +629,8 — Visinska kota / apsolutna kota

PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora	INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje / Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura / Razmjera: 1:50, 1:100
Saradnik: Luka Vuković	Prilog: PRESJEK B-B / Br. priloga: 09 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina	Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

Fasadna završna obrada zidova
Boja - krem bijela (Cream white)
RAL 9001

Krovni pokrivač
Crjep (glineni ili betonski)
Boja: crvena ili smeđa

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:50, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

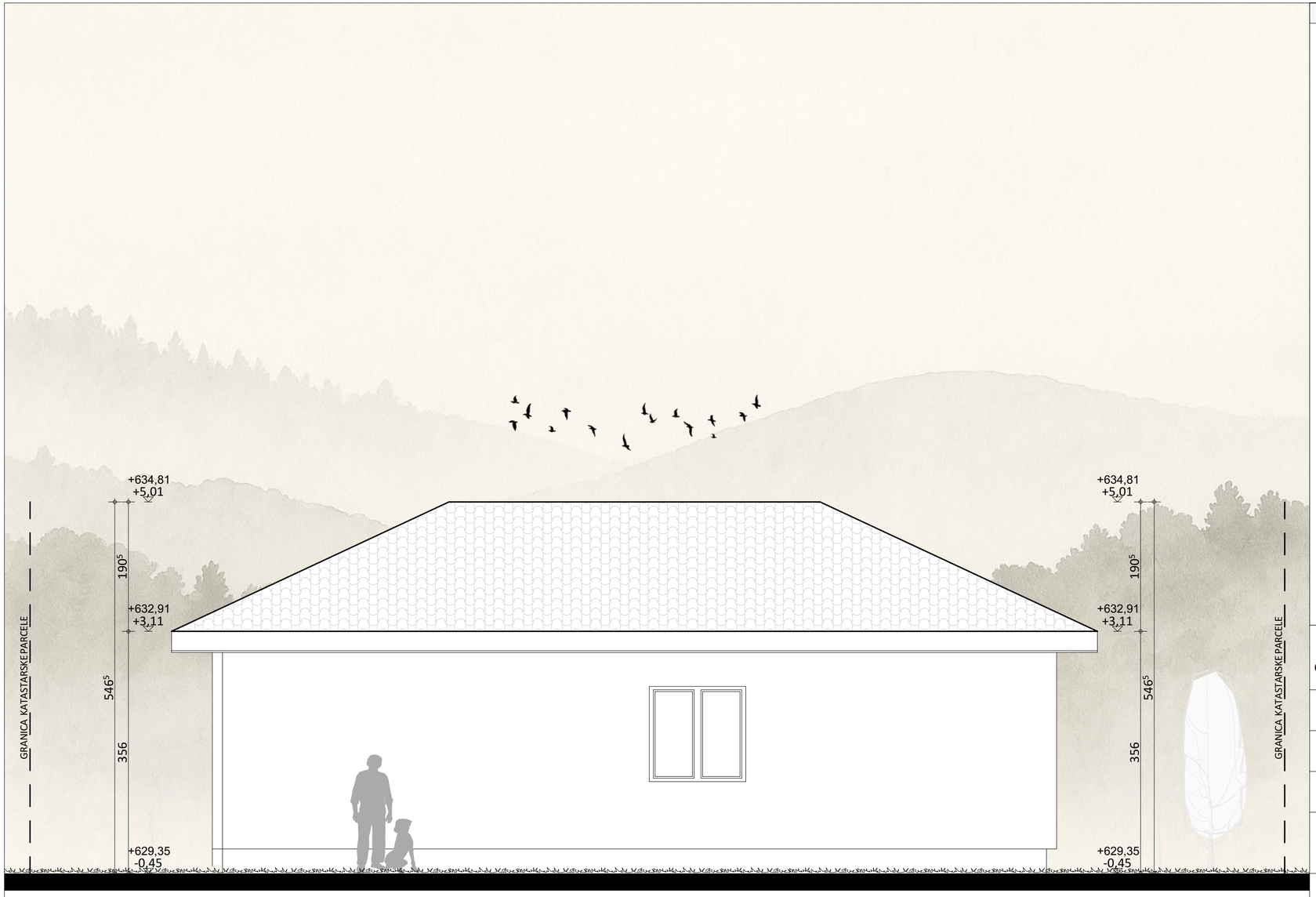
Prilog: FASADA ISTOK

Br. priloga: IO

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.:



LEGENDA MATERIJALA

Fasadna završna obrada zidova
Boja - krem bijela (Cream white)
RAL 9001

Krovni pokrivač
Crjep (glineni ili betonski)
Boja: crvena ili smeđa

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:50, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

Prilog: FASADA JUG

Br. priloga: II

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.:

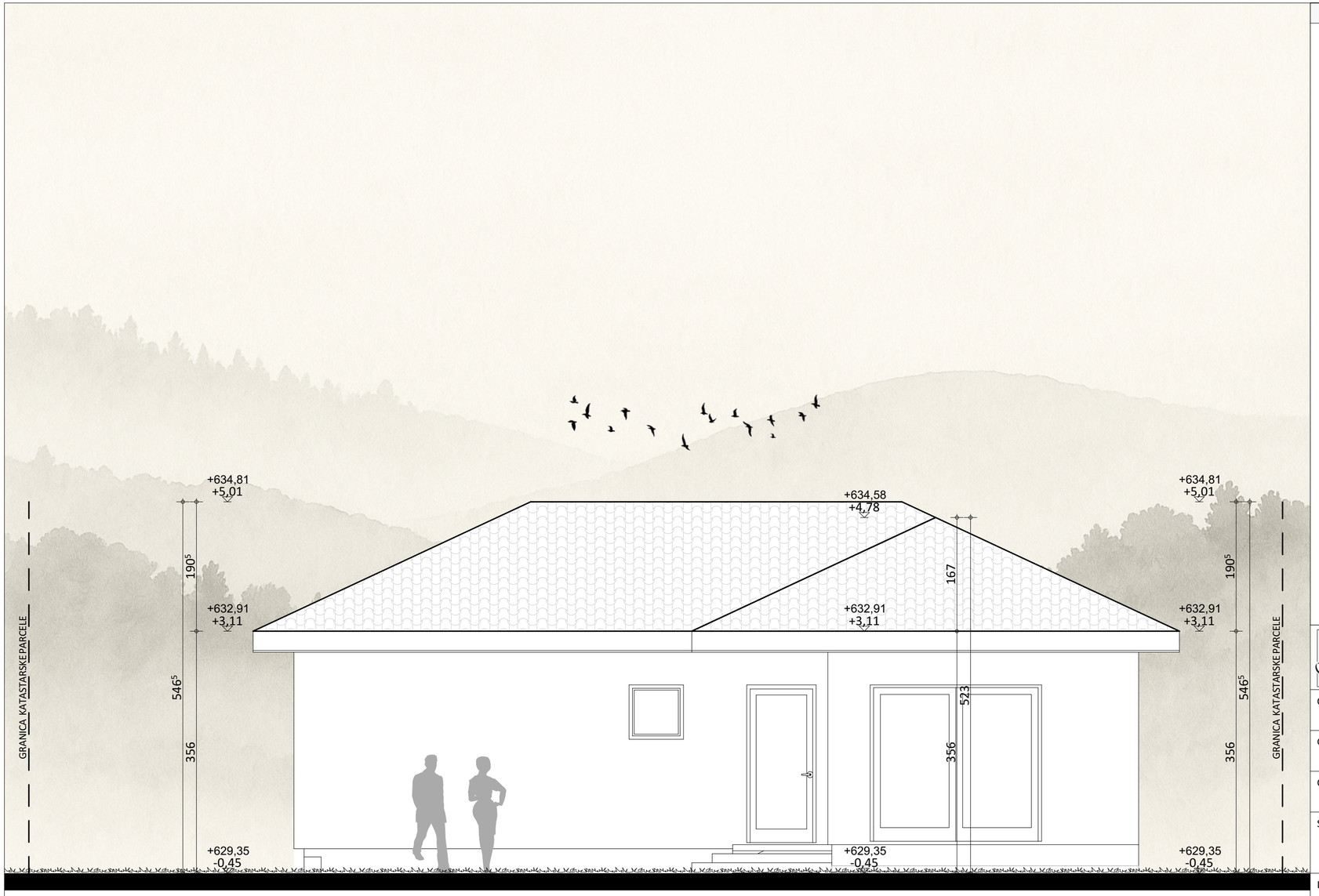


LEGENDA MATERIJALA

Fasadna završna obrada zidova
Boja - krem bijela (Cream white)
RAL 9001

Krovni pokrivač
Crjep (glineni ili betonski)
Boja: crvena ili smeđa

PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora	INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura Razmjera: 1:50, 1:100
Saradnik: Luka Vuković	Prilog: FASADA ZAPAD Br. priloga: 12 Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina	Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA

Fasadna završna obrada zidova
Boja - krem bijela (Cream white)
RAL 9001

Krovni pokrivač
Crjep (glineni ili betonski)
Boja: crvena ili smeđa

PROJEKTANT:
PILITORIUM DOO
Podgorica 81000, Crna Gora

INVESTITOR:
DRAGO NIKOLIĆ
Nikšić 81400, Crna Gora

Objekat: Stambeni objekat

Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić

Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje

Oznaka projekta: IR 02/25

Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura

Razmjera: 1:50, 1:100

Saradnik: Luka Vuković

Prilog: FASADA SJEVER

Br. priloga: B

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jun 2025. godina

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora		INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić	
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje	Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:2,57
Saradnik: Luka Vuković		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga: 14 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora		INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić	
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje	Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:2,57
Saradnik: Luka Vuković		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga: 15 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora		INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić	
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje	Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:2,57
Saradnik: Luka Vuković		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZ	Br. priloga: 16 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora	INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora
Objekat: Stambeni objekat	Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura Razmjera: 1:1,22
Saradnik: Luka Vuković	Prilog: MONTAŽA Br. priloga: 17 Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina	Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT: **PILITORIUM DOO** Podgorica 81000, Crna Gora		INVESTITOR: **DRAGO NIKOLIĆ** Nikšić 81400, Crna Gora	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: K.P. 774/92 K.O. Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, Nikšić	
Glavni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno arhitektonsko rješenje	Oznaka projekta: IR 02/25
Odgovorni inženjer: Adnana Bojadžić, Spec. Sci. Arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:1,22
Saradnik: Luka Vuković		Prilog: MONTAŽA	Br. priloga: 12 / Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jun 2025. godina		Datum revizije i M.P.	