



## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 218

Nikšić, 01.06.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Knežević Pavla iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2026. godine u 19:05:16+02`00, za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1, sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune („Sl.list CG“ - opštinski propisi br.01/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

### R J E Š E N J E

Investitoru **Knežević Pavlu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2026. godine u 19:05:16+02`00, za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune („Sl.list CG“ - opštinski propisi br.01/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-218 od 18.05.2025. godine, investitor Knežević Pavle iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP454, u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune (Sl.list CG - opštinski propisi br.01/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m<sup>2</sup> i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „ARHILINE“ d.o.o. iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 985 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodično stambene zgrade površine 96,00 m<sup>2</sup>, po kulturi dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i po kulturi njiva 2. klase površine 28,00 m<sup>2</sup>,  
upisana u listu nepokretnosti broj 1243 KO Nikšić - prepis, potes Mila Kilibarde kao svojina Knežević Vladimira u obimu prava 1/1, a uvidom u evidenciju e-katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 29.05.2026. godine.

U „V“ listu lista nepokretnosti broj 1243 KO Nikšić -prepis, za broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, uveden je stambeni prostor PD1-prizemlje, dvosoban stan, površine 70,00 m<sup>2</sup> i PD2 stambeni prostor, potkrovlje – mansarda površine 30,00 m<sup>2</sup>, svojina Knežević Vladimira u obimu prava 1/1.

U listu nepokretnosti 1243 – prepis, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, od 29.05.2026. godine, upisan je teret - hipoteka u korist hipotekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica, UZZ 471/24 od 15.11.2024.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

***Prema izdatim urbanističko-tehnički uslovima UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. god. stoji da je dostavljena saglasnost hipotekrnog povjerioca Zapad banke pod brojem 23-3575/2026.***

***Dostavljena je saglasnost Knežević Pavlu od strane Knežević Vladimira da se može izvršiti rekonstrukcija postojećeg objekta u ulici Mila Kilibarde, na katastarskoj parceli broj 985 upisanu u LN 1243 KO Nikšić, sve u skladu sa Urbanističko-tehnički uslovima UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. god., ovjerenu pod brojem: OV 1555/2026 od 28.04.2026. godine od notara Marinka Perovića.***

Dostavljena je geodetska podloga u razmjeri 1:150, u gdje je prikazano da, pored predmetnog porodično-stambenog objekta nad kojim se planira rekonstrukcija, nalazi i pomoćni objekat - garaža koji nije evidentiran u LN 1243 KO Nikšić.

Takođe projektant u tekstualnom dijelu projekta navodi:

“Suterenska etaža, koja se koristi kao pomoćni prostor (garaža i ostave), nije evidentirana u listu nepokretnosti.

Na objektu su tokom prethodnih godina izvršene određene izmjene, i to: proširenje i zatvaranje ulazne terase, dogradnja terase sa jugozapadne strane, kao i dogradnja spoljašnjeg stepeništa sa sjeverozapadne strane. Takođe, izvršena je izgradnja nezavisnog prizemnog pomoćnog objekta u dvorišnom dijelu parcele.

**Sve izvršene izmjene evidentirane su u geodetskoj podlozi, a u projektnoj dokumentaciji se tretiraju kao postojeće stanje. Investitor je pokrenuo postupak legalizacije i usklađivanja stvarnog stanja sa podacima iz lista nepokretnosti.”**

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-264 od 27.04.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa

dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune (Sl.list CG - opštinski propisi br.01/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. godine, propisuje:

“Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om “Bistrica”, a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. godine izdatim od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.”

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-126 od 30.03.2026. godine, kojim obavještavaju da je članom 115 Zakona o vodama (“Sl. list RCG”, broj 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, **vodni uslovi nijesu potrebni.**

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 24.03.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune (Sl.list CG - opštinski propisi br.01/14), u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-391 od 16.03.2026. godine izdatih na ime investitora Knežević Pavla iz Nikšića u kome se navodi :

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

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se ne nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Shodno prethodno navedenom, nije predviđeno da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.”

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-stanovanje srednjih gustina, sa sledećim parametrima:

Maksimalni indeks izgrađenosti:

- **Individualno stanovanje: 1,20**
- Kolektivno stanovanje: 2,50
- Poslovanje: 1,00
- Industrija: 0,60

Maksimalni indeks zauzetosti:

- **Individualno stanovanje: 0,40**
- Kolektivno stanovanje: 0,50
- Poslovanje: 0,40
- Industrija: 0,30

Maksimalna spratnost objekta:

- **Individualno stanovanje: Po+P+2+Pk**
- Kolektivno stanovanje: Po+P+4+Pk
- Poslovanje: Po+VP+1

Minimalni broj parking mjesta:

- Individualno stanovanje: obezbijediti na parceli
- Kolektivno stanovanje: 1 pm/stanu
- Poslovanje: 1 pm/80m<sup>2</sup>

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:

Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći.

Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički, odstojanjem od regulacione linije – granice parcele i numerički, koordinatama prelomnih tačaka građevinske linije.

Zona građenja definisana je:

1. spoljnim građevinskim linijama na nivou urbanističkog bloka, koje su obavezujuće i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnjim građevinskim linijama, u odnosu na susjedne parcele, koje su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od granica parcele):
  - a. Prednja i zadnja građevinska linija prema susjedu na odstojanju koje ne može biti manje od 1/4 visine objekta,
  - b. Bočna građevinska linija prema susjedu:
    - do ivice parcele, uz saglasnost susjeda,
    - na udaljenju minimalno 1.50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija
    - na udaljenju većem od 2.00m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Prema smjernicama izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić predviđeno je :

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslov i parametri izgradnje su sljedeći:

STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA opšti uslovi i parametri izgradnje sl:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u stim bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;

- Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m<sup>2</sup>, za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m<sup>2</sup> a spratnost preko P+2 1200 m<sup>2</sup>.
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;
- Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih 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 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, 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 1,2;
- 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;
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).
- *površina lokacije UP454 je 612,00 m<sup>2</sup>.  
Katastarska parcela broj 985 KO Nikšić, prema LN 1243, ima ukupnu površinu 624,00 m<sup>2</sup>.  
Kompletna površina k.p. 985 KO Nikšić ulazi u sastav UP454 i iznosi 612,00 m<sup>2</sup> i na tu površinu su računati urbanistički parametri.*

*Površina lokacija na kojoj je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom iznosi 612,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune (Sl.list CG - opštinski propisi br.01/14), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,30 (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 132,00 m<sup>2</sup> + uključujući i postojeći objekat na k.p. 985 KO Nikšić - pomoćnog objekta površine 50,00 m<sup>2</sup>, što iznosi da je ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog ukupno iznosi 182,00 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,74 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 403,00m<sup>2</sup>+ uključujući i postojeći objekat na k.p. 985 KO Nikšić - pomoćnog objekta površine 50,00 m<sup>2</sup>, što iznosi da ukupna BGRP svih objekata postojećeg i planiranog iznosi 453,00m<sup>2</sup>),
- spratnost planiranog stambenog objekta je Su+P+1+Pk
- parkiranje je obezbjeđeno na parceli

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na:

#### KONCEPTUALNO RJEŠENJE

„Cilj planirane rekonstrukcije objekta je nadgradnja sprata radi proširenja stambenog kapaciteta za potrebe porodice, kao i formiranja dodatne, funkcionalno nezavisne stambene jedinice. Planiranom rekonstrukcijom zadržavaju se postojeći horizontalni i vertikalni gabariti objekta u nivou prizemlja, kao i postojeća funkcionalna organizacija prostora, bez izmjena u dispoziciji postojećih prostorija. Nadgradnja se projektuje u skladu sa postojećim konstruktivnim sistemom objekta, uz primjenu odgovarajućih materijala i tehničkih rješenja, kako bi se obezbijedila stabilnost, sigurnost i dugotrajnost objekta u cjelini. Posebna pažnja posvećena je usklađivanju novog i postojećeg dijela objekta u konstruktivnom i arhitektonskom smislu. Funkcionalna veza između postojećeg dijela objekta i nadograđenog sprata ostvaruje se putem postojećeg spoljašnjeg stepeništa, koje se ovim zahvatom zadržava u postojećim gabaritima.”

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Knežević Pavla iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2026. godine u 19:05:16+02`00, za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-391 od 16.03.2026. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić) definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta. da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Knežević Pavlu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 985 koja čini dio urbanističke parcele UP454 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune, („Sl. list CG“ - opštinski propisi br.01/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Knežević Pavle, Mila Kilibarde br.73, Nikšić
- 1 x „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a