

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
*Sekretarijat za urbanizam
i stambene poslove*
UP/Io br. 07 -350-1300
Nikšić, 06.08.2026. godine

DIREKCIJA ZA IMOVINU

NIKŠIĆ

PREDMET: Odgovor na zahtjev broj 10-032-235/25/2 od 09.07.2026. godine

Shodno Vašem zahtjevu broj gornji, za dostavu izvoda iz planskog dokumenta i davanje tumačenja istog u vezi sa namjenom površina predmetnog zemljišta i mogućnosti izgradnje planiranih objekata za urbanističke parcele broj UP10, UP22, UP28, UP39, UP40 i UP41 u obuhvatu DUP „Bistrica- izmjene i dopune« , uvidom u planski dokument konstatovano je da se predmetno zemljište, nalazi u zahvatu istog, sa namjenom površina SS- stanovanje srednjih gustina.

Uvidom u DUP „Bistrica- izmjene i dopune« predmetne parcele se nalaze u zahvatu sa namjenom površina SS- stanovanje srednjih gustina sa parametrima

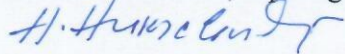
- ***namjena : SS-stanovanje srednjih gustina***
- ***koeficijent zauzetosti- max 0,40***
- ***koeficijent izgrađenosti: max 1,20***
- ***spratnost: P+2+Pk***

Prilaz parcelama nije javni put već planirane saobraćajnice i lokacija je djelimično opremljena komunalnom infrastrukturom.

PRILOG: Izvod iz planskog dokumenta

DOSTAVLJENO: Naslovu x 2, u spise predmeta i a/a

OBRADIO
Nevena Nikčević, dipl.ing.grad.



VD SEKRETAR-a
Zeljko Knežević, dipl.ing.grad.

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
*Sekretarijat za urbanizam i
stambene poslove*
Broj 07-350- 1300
Nikšić, 05.08.2026.godine.

Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 004/23), člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24), Odluke o usvajanju DUP-a „Bistrica- izmjene i dopune“ („Sl.list Crne Gore br. 1/14- opštinski propisi), izdaje:

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA sa grafičkim i tekstualnim prilogom

Rješavajući po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-235/25/2 od 09.07.2026.godine za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta sa tumačenjem istog za potrebe raspolaganja imovinom Opštine Nikšić za urbanističke parcele UP10, UP22, UP28, UP39, UP40 i UP41 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“ uvidom u planski dokument konstatovano je :

- **urbanistička parcela UP10 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“** se nalazi na lokaciji koja obuhvata dio katastarskih parcela br. 1729, 1723, 1724, 1727 KO Nikšić, ukupne površine 515m²
- **urbanistička parcela UP22 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“** se nalazi na lokaciji koja obuhvata dio katastarskih parcela br. 1727, 1728, 1724 KO Nikšić, ukupne površine 552m²
- **urbanistička parcela UP28 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“** se nalazi na lokaciji koja obuhvata dio katastarske parcele br. 1727 i 1725 KO Nikšić, ukupne površine 372m²
- **urbanistička parcela UP39 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“** se nalazi na lokaciji koja obuhvata dio katastarskih parcela br. 1727 i 1732 KO Nikšić, ukupne površine 430m²
- **urbanistička parcela UP40 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“** se nalazi na lokaciji koja obuhvata dio katastarskih parcela br. 1727 i 1732 KO Nikšić, ukupne površine 404m²
- **urbanistička parcela UP41 DUP „Bistrica- izmjene i dopune“** se nalazi na lokaciji koja obuhvata dio katastarskih parcela br. 1727, 1725 i 1732 KO Nikšić, ukupne površine 397m²

sa sledećim parametria:

- **namjena :** SS-stanovanje srednjih gustina
- **koeficijent zauzetosti-** max 0,40
- **koeficijent izgrađenosti:** max 1,20
- **spratnost:** P+2+Pk

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

3.1.2. Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom 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 je 300m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800m² a spratnosti preko P+2 je 1200 m².
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja je P+2+Pk; a u blokovi višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili /i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu.
- 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 granica susjednih parcela, ili 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 1,8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja srednjih 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, objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- 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 2m udaljena od regulacione linije;
- Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena) .

Planirani i postojeći objekti u zoni individualnog stanovanja se mogu graditi odnosno rekonstruisati kao poslovni u dijelu prizemlja ili u cjelini, ukoliko investitor iskaže takav zahtjev i namjena zadovoljava ekološke standarde. Planirane urbanističke parcele objekata kolektivnog stanovanja se ne mogu ograđivati i predstavljaju površinu predviđenu za uređenje u sklopu izgradnje objekta, uz zadržavanje javnog karaktera.

U zoni obuhvata Plana urbanističke parcele sa individualnim stambenim objektima se mogu ograđivati. Ograde ne smiju biti više od max 1,50m, prema susjedima se mogu graditi od različitih materijala, zavisno od zahtjeva vlasnika, dok ograda prema ulici mora biti transparentna sa mogućnošću kombinovanja sa živom ogradom.

DOSTAVLJENO: Imenovanom x2, u spise predmeta i a/a

OBRADIO:

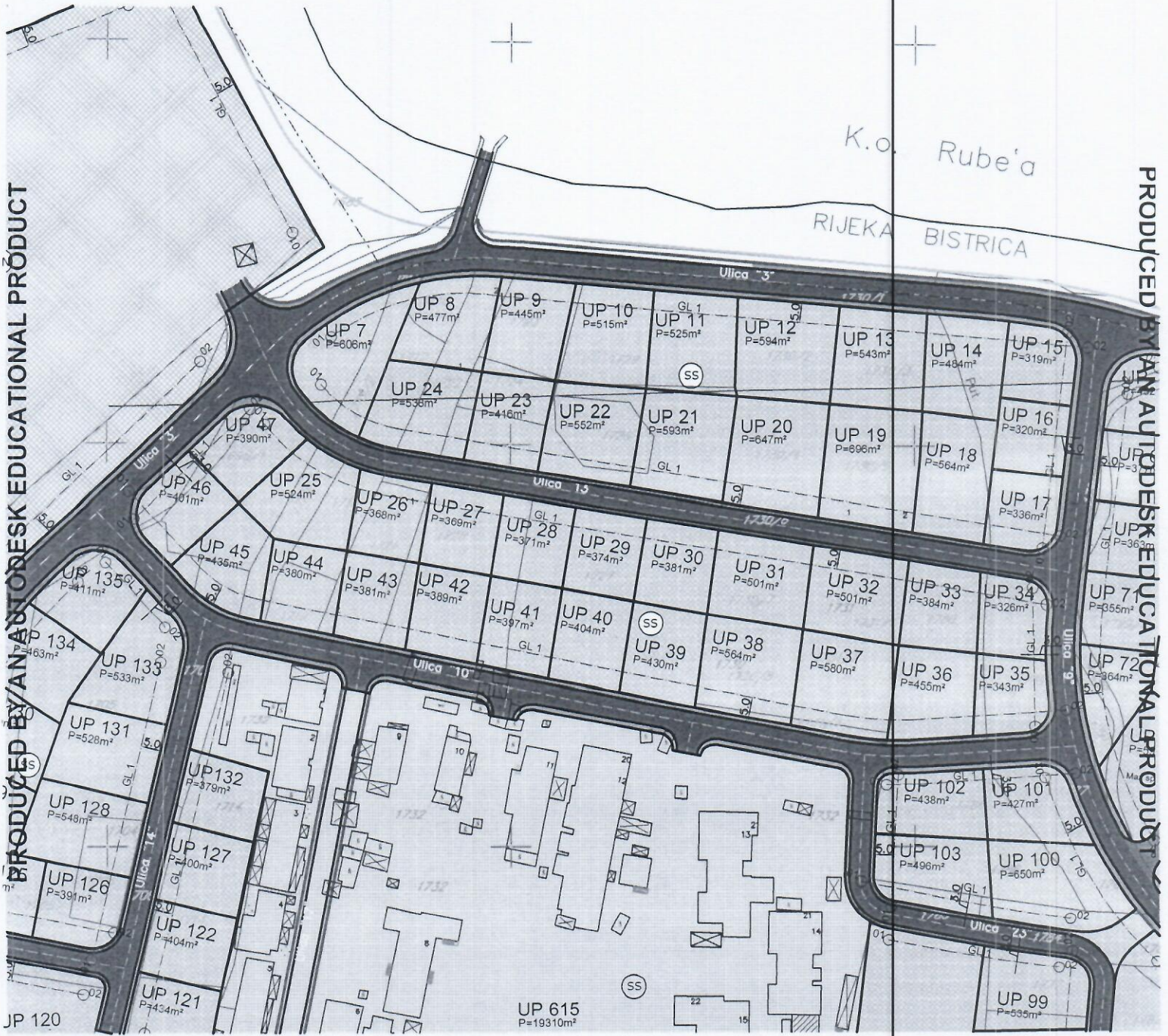
Nikčević Nevena, dipl. ing. građ.

H. Nikčević



VD SEKRETAR-a

Željko Knežević, dipl.ing.građ.



LEGENDA

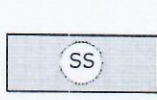
— Granica urbanističke parcele

01 — GL 1 — 02 Građevinska linija na zemlji

UP n Broj urbanističke parcele

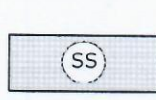
Pparcele=nm² Površina urbanističke parcele

 Max IZ= 0.30
Max II= 1.20
Max spratnost P+7+Pk

 Max IZ= 0.40
Max II= 1.20
Max spratnost P+2+Pk

 Max IZ= 0.40
Max II= 1.00
Max spratnost S+VP+1



 Max IZ= 0.40
Max II= 2.00
Max spratnost P+4+Pk

 Površine javne namjene
 Površine ograničene namjene

 Površine za sport i rekreaciju
 Površine za školstvo i socijalnu zaštitu



Agencija za projektovanje i planiranje - Nik šić

NARUČILAC PLANA		SO NIKŠIĆ	
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA		DETALJNI URBANISTICKI PLAN BISTRICA izmjene i dopune	
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA		NACRT	
ODGOVORNI PLANER		NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	REDNI BROJ 11
SNEŽANA VUJOVIĆ, dipl.ing.arh.			
PLANER FAZE			
BRANKA IVANOVIĆ, dipl.ing.arh.			
DIREKTOR		RAZMJERA	MJESEC I GODINA IZRADE
MARKO RADOJEVIĆ, dipl.ing.arh.		1 : 1000	jul, 2013.