



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-251

Nikšić, 16.06.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, broj 01/14, 022/16 i 045/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 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 „AGAN“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „BIRO VUKČEVIĆ“ D.O.O Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 14:54:12+02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta - poslovne zgrade u vanprivredi, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Jazine u Brezoviku, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“- opštinski propisi 72/24), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **„AGAN“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „BIRO VUKČEVIĆ“ D.O.O Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 14:54:12+02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta - poslovne zgrade u vanprivredi, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji Jazine, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („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. 07-350-99 od 27.01.2026. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-251 od 03.06.2026. godine, investitor „AGAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta - poslovne zgrade u vanprivredi, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji Jazine, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-99 od 27.01.2026. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

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 obaveznu 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 „BIRO VUKČEVIĆ“ D.O.O Podgorica iz Podgorice, 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);

Predmetna parcela 227 KO Brezovik, potes Jazine, se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG", br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta - poslovne zgrade u vanprivredi, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, sastoji se od:

- katastarske parcele 227 KO Brezovik koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod poslovnom zgradom u vanprivredi, označene kao broj zgrade 1, površine 227,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i livada po kulturi 3. klase, površine 1328,00 m<sup>2</sup>

upisana je u listu nepokretnosti broj 220-prepis KO Brezovik, potes Jazine, od 14.06.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Brezovik, kao svojina Andrijašević Milana u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja.

Dostavljeni su saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-98 od 14.04.2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji i dogradnji postojećeg objekta-poslovne zgrade u vanprivredi, objekta 1, na katastarskoj parceli broj 227 KO Brezovik, na put Duklo-Vidrovan, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove *na dogradnji postojećeg objekta – poslovne zgrade u vanprivredi objekta broj 1*, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 227 KO Brezovik, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24 ), pored puta Duklo - Vidrovan. Put Duklo - Vidrovan (katastarska parcela broj 1133 KO Vir upisan je u LN 185 KO Brezovik, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi).”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Priključak lokacije na dogradnji postojećeg objekta – poslovne zgrade u vanprivredi objekta broj 1, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, **preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na Put Duklo – Vidrovan, širinu prilaznog puta i radius krivine planirati za mjerodavno vozilo L=12m.**

U projektu prikazati mjesto i način priključaka.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/I br.07-350-99 od 27.01.2026.godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.”

-Izmjena odnosno dopuna tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka: „Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenу odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka. Zahtjev za izmjenу odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost. Ako Sekretarijat 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.”

Dostavljeno je Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-36 od 19.02.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije dogradnja postojećeg objekta-poslovne zgrade u vanprivredi, objekta 1, na lokaciji potes Jazine, investitora AGAN” DOO Nikšić iz Nikšića, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Navodi se: „Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić br. 07-350-99 od 11.02.2026. godine, u predmetu izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na dogradnji postojećeg objekta- poslovne zgrade u privredi- objekta broj 1, na osnovu člana 114, 115 i 117 stav 2 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/07 i "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/11, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi Rješenje o vodnim uslovima za Investitora, Andrijašević Milana iz Nikšića.”

U Rješenju se navodi:

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

Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja ako u ovom roku nije podnjet zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.”

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dostaviti mišljenje izdato od Sekretarijata za zaštitu životne sredine Opštine Nikšić. Nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, smještajnom kapacitetu objekta i sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

***Dostavljena je saglasnost Andrijašević Milana iz Nikšića, kao vlasnika parcele 227 KO Brezovik potes Jazine u Nikšiću, broj: OV 5637/2026 od 12.05.2026. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića sa sjedištem u Nikšiću. On je saglasan da „AGAN” DOO Nikšić iz Nikšića može izvršiti gradnju, rekonstrukciju i nadgradnju postojećeg objekta na kat. parceli broj 227, LN broj 220 KO Brezovik.***

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se kat. parcela broj 227 KO Brezovik nalazi u VI (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je **SMG-stanovanje manjih gustina** sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,

- 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 5,0 m 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 2 m 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).**

*Površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta u stambeno-poslovni objekat, je 2055,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana za rekonstrukciju postojećeg objekta - poslovne zgrade u vanprivredi, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Jazine, investitora „AGAN” DOO Nikšić, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24) u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- *indeks zauzetosti iznosi 0,19, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta, postojeći objekat iznosi 227,00 m + dograđeni dio uz objekat 161,6 m<sup>2</sup> – što ukupno iznosi BRGP 388,60 m<sup>2</sup>)*
- *indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena - projektovana BRGP projektovana rekonstrukcijom i dogradnjom postojećeg objekta - postojeći objekat iznosi 227,00 m+dograđeni dio uz objekat 161,6 m<sup>2</sup> – što znači da ukupna BRGP etaža iznosi 388,60 m<sup>2</sup>)*
- *spratnost planiranog poslovnog objekta je P*

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

## **2. Arhitektonsko rješenje**

„Dograđeni objekat je organizovan u prizemnom nivou sa direktnom horizontalnom komunikacijom sa Objektom 1, postojećim objektom, poslovnom zgradom u vanprivredi. Objekat je u osnovi linearan, sa prepuštenim krovom od 60 cm u odnosu na ivice objekta, krov je predviđen kao dvovodni kosi, sa nagibom krovnih ravni od 12%, koje su skrivene atikom. Objekat je pozicioniran tako da prati prirodnu konfiguraciju terena, uz minimalne intervencije u reljefu. Nivelacija objekta usklađena je sa pristupnim saobraćajnicama i okolnim kotama terena, čime se postiže funkcionalna i vizuelna integracija sa okruženjem. Posebna pažnja posvećena je kontaktu prizemlja sa parternim uređenjem. Pristup objektu omogućen je kroz jasno definisane pješačke i kolske komunikacije. Kolski pristup vodi do parking i servisnih zona, dok su pješački ulazi pozicionirani tako da omogućavaju direktan i bezbjedan ulazak korisnika u objekat. Ulazne zone su arhitektonski naglašene i jasno čitljive u sklopu kompozicije fasade. Objekat je projektovan tako da se skladno uklopi u postojeći urbani i prirodni kontekst. Volumen, materijalizacija i proporcije usklađeni su sa karakterom šireg okruženja, uz zadržavanje savremenog arhitektonskog izraza. Posebna pažnja posvećena je vizuelnoj integraciji sa susjednim objektima i zelenim površinama, čime se postiže harmoničan odnos izgrađenog i prirodnog ambijenta.

## **4. Materijalizacija objekta**

Fasadne površine objekta projektovane su kao kombinovani fasadni sistem, prilagođen funkcionalnim i energetske zahtjevima objekta, kao i savremenom arhitektonskom izrazu.

Osnovni fasadni omotač predviđen je kao sendvič panel sistem debljine 10 cm, proizvođača Trimoterm ili ekvivalent, koji obezbjeđuje visok nivo termoizolacije, vatrootpornosti i trajnosti. Paneli su postavljeni na potkonstrukciju u skladu sa tehničkim uputstvima proizvođača, čime se obezbjeđuje stabilnost i kontinuitet fasadnog plašta.

Završna obrada fasadnih panela je u fabrički plastificiranoj varijanti, sa mat. teksturom, čime se postiže otpornost na atmosferske uticaje i dugotrajan estetski kvalitet.

-----  
**Krov objekta je projektovan kao kosi krov**, (nagiba 12 stepeni), prilagođen savremenim arhitektonskim principima i funkcionalnim zahtjevima objekta. Krovni slojevi su definisani tako da obezbijede dugotrajnost, stabilnost i visoku energetske efikasnost objekta. Završni sloj krova predviđen je kao višeslojni sistem sa zaštitnim i završnim hidroizolacionim pokrivačem. Hidroizolacioni sistem predviđen je u vidu bitumenskih ili sintetičkih membrana visokih performansi, otpornih na UV zračenje i temperaturne promjene, čime se obezbjeđuje potpuna zaštita objekta od prodora vode. Termoizolacija krova izvodi se u sloju od tvrde mineralne vune ili XPS ploča

odgovarajuće debljine, u skladu sa proračunom energetske efikasnosti, čime se postiže smanjenje gubitaka toplote i poboljšanje ukupnih energetskih performansi objekta. Završna obrada krova, gdje je krov vidan ili djelimično eksponiran, predviđena je od plastificiranog lima ili odgovarajućeg metalnog pokrivača u boji prema RAL karti. ”

***Objektu se pristupa preko kat. parcele broj 1133 KO Brezovik, sa postojeće saobraćanice, koja upisana je u listu nepokretnosti broj 185-prepis KO Brezovik kao javni putevi, potes Brezovik, od 14.06.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Brezovik, kao svojina države Crne Gore, a raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1.***

Uvidom u idejno rješenje ustanovljeno je da je ostvarena topla veza sa dogradnjom koja je namjene skladište u funkciji trgovine. Samim tim je izvršena rekonstrukcija dijela zadnjeg dijela zida postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 1, poslovne zgrade u vanprivredi, na kojem se ostvaruje topla veza sa dograđenim dijelom.

***Nakog dobijene saglasnosti potrebno je kroz revidovan Glavni projekat predmetnog objekta uraditi i projekat rekonstrukcije postojećeg objekta koji se dostavlja Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove, a u svrhu dobijanja dozvole za gradnju, tj. građevinske dozvole.***

***Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.***

***Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - SMG -stanovanje malih gustina, mogu da se grade komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;***

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „AGAN” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta-poslovne zgrade u vanprivredi, objekta 1, na lokaciji potes Jazine, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi 07-350-99 od 27.01.2026. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić 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 izgradnjiobjekata 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „AGAN“ DOO Nikšić iz Nikšića na idejno rješenje projektovano od strane „BIRO VUKČEVIĆ“ D.O.O Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 14:54:12+02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta - poslovne zgrade u vanprivredi, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Jazine, koju čini katastarska parcela broj 227 KO Brezovik, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**NAPOMENA:** 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 dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

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



**DOSTAVLJENO:**

- 1x Andrijašević Milan, [REDACTED]
- 1 x BIRO VUKČEVIĆ“ D.O.O [REDACTED] Podgorica
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a