



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-33

Nikšić, 05.02.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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 „B4 SOLUTION“ DOO Nikšić i „S PLAN“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić p.j. „AC&MMEngineering“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.02.2026. godine u 12:50:47 +01'00, za izgradnju novog objekta – objekta porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 2584 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), a 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

Investitorima „B4 SOLUTION“ DOO Nikšić i „S PLAN“ DOO Nikšić daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić p.j. „AC&MMEngineering“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.02.2026. godine u 12:50:47 +01'00', za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 2584 KO Nikšić, lokacija potes Ul. Vuka Karadžića, koja čini dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), a 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 07-350 -708/1 od 27.01.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-33 od 03.02.2026. godine, investitori „B4 SOLUTION“ DOO Nikšić i „S PLAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Ul. Vuka Karadžića, na dijelu katastarske parcele broj 2584 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -708/1 od 27.01.2026. 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 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) 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 m² 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 „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić p.j. „AC&MMEngineering“ DOO Nikšić 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);

Katastarska parcela broj 2584 koja čini dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu DUP -a „Rudo Polje 2“ („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta- porodičnog –stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 2584 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 72,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 27,00 m² i po kulturi dvorište površine 378,00 m²

upisane u listu nepokretnosti broj 2402 KO Nikšić - prepis, potes V. Karadžića, od 30.01.2026. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, pod brojem 103-919-834/2026, sa pravom korišćenja Vukotić Stevana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Vukotić Stevan je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele broj 2585 koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 1. klase, površine 263,00 m²,

upisane u listu nepokretnosti broj 2402 KO Nikšić - prepis, potes V. Karadžića, od 30.01.2026. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, pod brojem 103-919-834/2026, sa pravom korišćenja Vukotić Stevana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-833/2 od 24.12.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog- stambenog porodičnog objekta na katastarskim parcelama broj 2584 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP11 KO Nikšić u obuhvati DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10) , investitora Vuković Stevana navedeno je:

– „**Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om „Rudo Polje 2“ , a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-708 od 18.07.2025.godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine**“.

Dostavljen je Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ broj: 110/2026 od 03.02.2026. godine, ovjeren od strane notara Ljubiše Marković između investitora “S PLAN” DOO Nikšić, B4 SOLUTION” DOO Nikšić i suinvestitora Vukotić Stevana gdje je predmet ugovora regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovorenih strana po principu zajedničkog ulaganja na izgradnji stambenog objekta spratnosti P+1+Pk, na kat.parceli broj 2584, koje čine dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP -a “Rudo Polje 2” za koji je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, izdao Urbanističko – tehničke uslove UP / I o br. 07-350-708/1 od 27.01.2026. godine.

Investitori su odlučili da zaključe ugovor o zajedničkoj gradnji sa suinvestitorom, koji su vlasnik nepokretnosti na kojoj se gradi. Sve prednje sa ciljem da se regulišu međusobni odnosi u pogledu sticanja prava svojine u novoizgrađenom objektu, u srazmjeri sa preuzetim obavezama.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 25.07.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta na katastarskoj parceli broj 2584 koja čini dio urbanističke pracele broj UP10 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Rudo Polje 2“, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životene sredine a na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za

izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-707 od 18.07.2025. godine izdatih na ime investitora Vukotić Stevana 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 projektu izgradnje novog objekta, na katastarskoj parceli broj 2584 koja čini dio urbanističke parcele broj UP10 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Rudo Polje 2“, Ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat 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, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini objekta, kapacitetu, namjeni objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenja 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.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-364 od 25.07.2025.godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, investitora Vukotić Stevana, na katastarskoj parceli broj 2584 , koje čine dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP -a “Rudo Polje 2”, kao i 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 objekti I radovi za koje su vodni uslovi potrebnida 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.

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove, kako bi se definisao potreban predtretman, koji garantuje ispunjavanje uslova kavaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno- tehničkim uslovima za ispuštenje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (“Sl.list Crne Gore” br. 056/19).

Dostavljena je saglasnost broj: OV 153/2026 od 22.01.2026. godine ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića kojom Vukotić Stevan, vlasnik objekta i katastarskih parcela 2584 i 2585 upisanih u LN 2402 KO Nikšić, daje saglasnost da se objekat porodičnog stanovanja, planirane spratnosti P+1, koji se gradi na dijelu urbanističke parcele UP11, u okviru DUP-a”Rudo Polje 2”, koju čini dio k.p. 2584 KO Nikšić, može izgraditi planirani objekat na

udaljenosti manjoj od dozvoljene, odnosno na udaljenosti manjoj od 2,00 metra, od katastarske parcele 2584 KO Nikšić, a koja pripada urbanističkoj parceli broj UP10 zajedno sa k.p. 2585 KO Nikšić, a koje su takođe u njegovom vlasništvu, u obimu prava 1/1.

Područje se nalazi u obuhvatu DUP-a "Rudo Polje 2" sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG - Stanovanje malih gustina.

Prema smjernicama iz DUP-a "Rudo Polje 2" Opštine Nikšić predviđeno je :

Urbanistički pokazatelji za parcele :

- ***Maksimalan indeks izgrađenosti iznosi:1,00***
- ***Maksimalni indeks zauzetosti 0,40***
- ***Maksimalna spratnosti objekta : P+1+Pk***

- 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)
- ***Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;***
- ***Postavljanje objekta na manjem odstojanju od granice parcele, kao i dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susednoj parceli ili uz saglasnost susjeda.***

Horizontalni gabariti objekata određeni su u grafičkom prilogu Plana i definisani su građevinskim linijama i maksimalnim indeksom zauzetosti.

Planirani objekti, predstavljeni u grafičkom prilogu kao jedinstveni, mogu se fazno realizovati.

Horizontalni gabariti objekata u zoni individualnog stanovanja predstavljeni u grafičkom prilogu su dati kao moguća varijanta za realizaciju. Konkretizacija rješenja vršiće se, zavisno od zahtjeva investitora, kroz urbanističko-tehničke uslove, u skladu sa propisanim koeficijentima i građevinskim linijama.

Vertikalni gabariti objekata označeni su u grafičkom prilogu Plana i definisani su kroz maksimalnu spratnost i maksimalnu visinsku kotu. Na zahtjev investitora za objekte u zoni individualnog stanovanja moguće je odobriti i izgradnju objekta manje visine.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi kod novoplaniranih objekata u zoni obuhvata, zavisno od interesa investitora.

Za regulacionu liniju određena je granica urbanističke parcele u okviru koje se gradi objekat.

Građevinske linije na zemlji su predstavljene u grafičkom prilogu i precizno određene odstojanjem od regulacione linije, a predstavljaju granicu izgradnje preko koje se ne može graditi. Odstupanja od utvrđenih građevinskih linija moguća su unutar utvrđene građevinske linije prema ulici. Građevinske linije iznad zemlje, za objekte u cjelini, ne mogu izaći van utvrđene građevinske linije na zemlji.

U zoni individualnog stanovanja urbanističke parcele se mogu ograđivati. Ograde prema susjedima ne smiju biti više od 1,20 m i mogu se graditi od različitih materijala, zavisno od zahtjeva vlasnika, dok ograda prema ulici mora biti transparentna. Ostale urbanističke parcele se ne mogu ograđivati, niti stvarati druge prostorne barijere.

Mjesto i način priključenja objekata na infrastrukturnu mrežu dati su grafičkim priložima Plana.

Svakoj urbanističkoj parceli je obezbijeden pristup sa javne saobraćajnice.

7. SAOBRAĆAJ

7.2. Planirano stanje

Saobraćaj u mirovanju je riješen na način da je uz jednosmjernu i pristupnu saobraćajnicu planirana izgradnja 20 parking mjesta što podmiruje potrebe korisnika stambenih jedinica, dok će ostali korisnici (stalni i posjetioci) svoje potrebe za parkiranjem ostvarivati u susjednoj zoni (≈25PM) na nedovoljno iskorišćenom parking (uz ulicu VI crnogorske brigade).

Za objekat na uglu ulica Vuka Karadžića i Nikole Tesle na privatnoj parceli - za sopstvene potrebe obezbijeden je parking sa 4 PM..

Širenje parkiranja na privatne parcele individualnog stanovanja ne predstavlja interes grada, te u tom pogledu nije ni razmatrana ta mogućnost.

Za individualno stanovanje predviđeno je individualno parkiranje (garaža ili parking na sopstvenoj lokaciji).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za ovu zonu je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima: Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- **Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,**
- 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 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).

Za regulacione linije određena je granica između uredene javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014, 091/20 od 03.09.2025.),

Na osnovu člana Član 43 u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), je navedeno u stavu 1 i stavu 2:

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično i višeporodično stanovanje, koje se po pravilu ne može planirati u istom bloku. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 392,00 m².

- *površina lokacije UP11 je 395,00 m².*

Katastarska parcela broj 2584 KO Nikšić, prema LN 2402, ima ukupnu površinu 477,00 m².

Kompletna površina k.p. 2584 KO Nikšić ulazi u sastav UP11 i dio katastarske parcele koji ulazi u sastav UP11 iznosi 392,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri. Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,40, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektom porodičnog stanovanja (planirani sprat) iznosi 157,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog objekta porodičnog stanovanja iznosi 312,80 m²)
- spratnost je Pr+1.

Uvidom u grafički i tekstualni dio dostavljenog idejnog rješenja u tehničkom opisu je navdano u dijelu koji se odnosi na 02. LOKACIJA sa Fotografijama postojećeg stanja je navedeno:

Katastarska parcela broj 2584 KO Nikšić prema načinu korišćenja čini: porodična stambena zgrada, bruto površine u osnovi 72,00 m², pomoćna zgrada površine u osnovi 27,00 m² i dvorište površine 263,00 m², prema listu nepokretnosti broj 2402 KO Nikšić - prepis, potes Ulica Vuka Karadžića, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Postojeći stambeni objekat je lociran na k.p. 2584 KO Nikšić. Objekat je spratnosti P, prema listu nepokretnosti 2402 KO Nikšić površine u osnovi 72,00 m². Prema DUP-u „Rudo Polje 2“, objekat je predviđen za rušenje. Postojeći objekat izlazi van planiranih građevinskih linija.

Zbog dotrajalosti postojećeg objekta, nemogućnosti rekonstrukcije usljed lošeg postojećeg konstruktivnog sistema objekta, mora da se izvrši kompletna rekonstrukcija objekta odnosno predviđeno je rušenje postojećeg stambenog objekta.

Ostvarena površina stanova (56,28 m² + 56,28 m² + 58,70 m² + 58,70m²).....229,96 m²
Potreban broj parking mjesta (Prema PUP-GUR-a 15PM/1000m² stanovanja)
(229,96 m²/1000m² x 15PM = 3,44).....4PM
Ostvareni broj parking mjesta.....5PM

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „B4 SOLUTION“ DOO Nikšić i „S PLAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Ul. Vuka Karadžića, na dijelu katastarske parcele broj 2584 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -708/1 od 27.01.2025. 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, a i u okviru DUP-a “ Rudo Polje 2” 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, kao 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 i 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 stav1 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 na idejno rješenje investitora „B4 SOLUTION“ DOO Nikšić i „S PLAN“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić p.j. „AC&MMEngineering“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.02.2026. godine u 12:50:47 +01'00, za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 2584 KO Nikšić, lokacija potes Ul. Vuka Karadžića, koja čini dio urbanističke parcele broj UP11 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), a u zahvatu Izmjena i dopuna 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:

1 x „B4 SOLUTION“ DOO Nikšić, [redacted]

1 x „S PLAN“ DOO Nikšić, [redacted]

1 x Vukotić Stevan, [redacted]

1 x „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić p.j. „AC&MMEngineering, M. [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a