



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-505

Nikšić, 05.10.2026. 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, 92/25, 160/25, 114/26), 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 Barović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2026. godine u 10:17:56+02'00', za rekonstrukciju dijela postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1., sa nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP591, 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 **Barović Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2026. godine u 10:17:56+02'00' za rekonstrukciju dijela postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1., sa nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP591, 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 –349 od 16.03.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-505 od 28.09.2026. godine, investitor Barović Miloš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju dijela postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1., na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP591, u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 01/14),), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -349 od 16.03.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m² 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 3000 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 „INGPOINT“ 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-tehničkim uslovima, 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 dijela postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1., sa nadogradnjom sastoji se od:

- katastarske parcele broj 936 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodično stambene zgrade površine 130,00 m² i po kulturi dvorište površine 247,00 m² upisana u listu nepokretnosti broj 99 KO Nikšić - prepis, potes Ul. Ratka Vujovića Čoče, bez zabilješki tereta i ograničenja, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 01.10.2026. godine kao pravo korišćenja Barović Miloša u obimu prava 1/1.

U „V“ listu lista nepokretnosti broj 99 KO Nikšić - prepis, za broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, uveden je PD1 prva etaža podruma - poslovni prostor površine 12,00 m², stambeni prostor PD2-prizemlje, dvosoban stan, površine 75,00 m² i PD3-prizemlje, stambeni prostor površine 12,00 m², svojina Barović Miloša u obimu prava 1/1.

Katastarske parcele koja čini dio urbanističke parcele UP591:

- katastarska parcela broj 937/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodično stambene zgrade površine 139,00 m² upisana je u listu nepokretnosti broj 598 KO Nikšić - prepis, potes Ul. Ratka Vujovića, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 02.10.2026. godine kao susvojina Delić Jane u obimu prava 1/3, Delić Kristijana u obimu prava 1/6, Krivokapić Nataše u obimu 1/3 i Delić Radovana u obimu prava 1/6.

U „V“ listu lista nepokretnosti broj 598 KO Nikšić - prepis, uvedeno je prizemlje -stambeni prostor jednosoban stan površine 43,00 m² u svojini Delić Jane u obimu prava 1/1, potkrovlje- mansarda – stambeni prostor - dvosoban stan površine 65,00m² u svojini Delić Nadežde u obimu prava 1/1 i prizemlje stambeni prostor - jednosoban stan površine 57,00 m² u svojini Krivokapić Nataše u obimu prava 1/1 a u “G” listu u podacima o teretima i ograničenjima je navedeno maloljetstvo UPIS MALOLJETSTVA NA IME DELIĆ JANE UZZ BR.711/20 OD 05.08.2020.

- katastarske parcele broj 937/2 koju čini prema načinu korišćenja:neplodno zemljište površine 56,00 m² upisana je u listu nepokretnosti broj 3956 KO Nikšić - prepis, potes Ul. Ratka Vujovića, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 02.10.2026. godine kao svojina Delić Jane u obimu prava 1/1 a u “G” listu u podacima o teretima i ograničenjima je navedeno navedeno maloljetstvo UPIS MALOLJETSTVA NA IME DELIĆ JANE UZZ BR.711/20 OD 05.08.2020.

- katastarska parcela broj 937/3 koju čini prema načinu korišćenja:neplodno zemljište površine 9,00 m² upisano je u listu nepokretnosti broj 3955 KO Nikšić - prepis, potes Ul. Ratka Vujovića, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 02.10.2026. godine kao svojina Krivokapić Nataše u obimu prava 1/1 bez zabilješke o teretima i ograničenjima.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-278 od 03.04.2026.godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje na opštinski put – Ulicu Ratka Vujovića Čoče, lokacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa nadogradnjom na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP591 u zahvatu DUP-a “Bistrica” (“Službeni list Crne Gore” -opštinski propisi br. 01/14), investitora Barović Miloša iz Nikšića, navodi se:

-postojeće stanje: “Lokacija za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa nadogradnjom na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 591, nalazi se u obuhvatu DUP-a Bistrica pored opštinskog puta – Ulice Ratka Vujovića Čoče.

Ulica Ratka Vujovića Čoče (katastarska parcela broj. 932/1 i 4564/2 KO Nikšić) upisane su u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 245 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: Priključenje lokacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa nadogradnjom na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 591,

planirati preko postojećih priključaka - preko trotoara i izbetoniranih prelaza preko zelene površine ivične razdjelne trake) na Ulicu Ratka Vujovića Čoče.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-131 od 31.03.2026.godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa dogradnjom i nadgradnjom, investitora Barović Miloša iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 936 koja čini dio urbanističke parcele UP591 KO Nikšić, u obuhvatu DUP -a "Bistrica" kao i 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 potrebni.

Shodno tome, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostave 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 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).

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 26-353-sl. od 31.03.2026. godine za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom, na katastarskoj parceli br. 936 koja čini urbanističku parcel UP 591 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a "Bistrica" Opština Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-349 od 16.03.2026. godine izdatih na ime investitora Barović Miloš iz Nikšića 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 rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom, na katastarskoj parceli br. 936 koja čini dio urbanističke parcele UP 591 KO Nikšić u obuhvata DUP -a „Bistrica“ Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se ne nalaze 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.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljena je saglasnost Delić Vanje ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 3586/2026 od 09.09.2026. godine u kojoj se navodi :”Ja Delić Vanja u svojstvu zakonskog zastupnika Delić Jane kao vlasnik/ suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 937/1 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadgradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od

strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom. Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih. Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je saglasnost Delić Radovana ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 3601/2026 od 10.09.2026. godine u kojoj se navodi :”Ja Delić Radovan kao vlasnik/suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 937/1 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadogradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom. Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih. Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je saglasnost Krivokapić Nataše ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 3624/2026 od 28.08.2026. godine u kojoj se navodi :”Ja Krivokapić Nataša kao vlasnik/suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 937/1 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadogradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom. Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih. Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je saglasnost Delić Kristijana ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 3599/2026 od 27.08.2026. godine u kojoj se navodi :”Ja Delić Kristijana kao vlasnik/suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 937/1 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadogradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom. Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih. Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je saglasnost suvlasnika/susjeda Delić Vanje ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 1359/2026 od 20.04.2026. godine u kojoj se navodi :”Delić Vanja kao vlasnik/ suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 936 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadogradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom.Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih.Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je saglasnost suvlasnika/susjeda Krivokapić Aleksandre ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 1380/2026 od 21.04.2026. godine u kojoj se navodi :”Krivokapić Aleksandre kao vlasnik/ suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 936 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadgradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom.Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih.Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je saglasnost suvlasnika/susjeda Delić Nadežde ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj:OV 1314/2026 od 17.04.2026. godine u kojoj se navodi :”Delić Nadežde kao vlasnik/ suvlasnik dijela objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 936 KO Nikšić, koja čini veći dio urbanističke parcele UP591 u obuhvatu DUP ”Bistrica”, dajem saglasnost investitoru Barović Milošu da može pristupiti: izvođenju radova rekonstrukcije postojećeg objekta i nadgradnje, na predmetnoj parceli, u skladu sa izdatim Urbanističko -tehničkim uslovima od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić (br. 07-350-349 od 16.032026.godine), kao i u skladu sa izrađenom projektnom dokumentacijom.Saglasan/na sam da se planirani radovi izvode na objektu koji je pod jednim krovom sa mojim dijelom objekta, te potvrđujem da sam upoznat/a sa namjenom investitora i da nemam primjedbi na realizaciju istih.Davalac saglasnosti se odriče prava na naknadne prigovore u odnosu na izvođenje radova koji su u skladu sa projektom dokumentacijom i važećim propisima.

Dostavljena je izjava Barović Miloša ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića broj: OV 1378/2026 od 21.04.2026. godine u kojoj se navodi:”Ja Barović Miloš iz Nikšića izjavljujem pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da ću u slučaju da dođe do bilo kakave štete, prilikom izvođenja radova rekonstrukcije na postojećim objekta i nadogradnje, na predmetnoj parceli br. 936 KO Nikšić, nadomijestiti svu nastalu štetu Krivokapić Aleksandri.

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/80m²

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 2.00 m 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 su:

- 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 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m² a spratnost preko P+2 1200 m².
- 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;

- **površina lokacije UP591 je 604,00 m².**

Katastarska parcela broj 936 KO Nikšić, prema LN 99 KO Nikšić, ima ukupnu površinu 377,00 m².

Kompletna površina k.p. 936 KO Nikšić ulazi u sastav UP591 i iznosi 377,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Površina katastarske parcele 936 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP591 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ Izmjene i dopune na kojoj je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom iznosi 377 m²;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija dijela postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,38 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom (planirana rekonstrukcija dijela postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom) iznosi 142,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,78, (ostvarena - projektovana BRGP planirane rekonstrukcije dijela postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom iznosi 292,64 m²),
- spratnost je Po + P + 1
- parkiranje je obezbjeđeno na parceli

Urbanistički parametri za KP 936 KO NIKŠIĆ koja čini dio urbanističke parcele UP 591 KO NIKŠIĆ u obuhvatu DUP-a " BISTRICA "	
<i>Površina predmetne parcele P= 377m²</i>	
<u>parametri definisani UTU</u>	<u>postojeći parametri</u>
Maksimalni index zauzetost <u>Iz= 0,4</u>	postojeći index zauzetost <u>Iz=0,345</u>
Maksimalna zauzetost <u>P=150,8 m²</u>	ostvarena zauzetost <u>P=130,00m²</u>
Maksimalni index izgrađenost <u>Ii= 1,2</u>	ostvareni index izgrađenost <u>ii=0,377</u>
Bruto građevinska površina objekta <u>P=452,4 m²</u>	Bruto građevinska površina objekta <u>P=142,00 m²</u>
Maksimalna spratnost <u>Po+P+2+Pk</u>	spratnost objekta <u>Ppod+P</u>
Postojeća površina objekta na parceli: <u>Stambeni objekat P=130 m²</u>	Postojeća površina objekta na parceli: <u>Stambeni objekat Pr=130,00m² + Ppod=12,00m²</u> <u>Ukupna BGP=142,00 m²</u>

Postojeći objekat zadržava se u postojećim horizontalnim gabaritima, dok je projektom predviđena njegova rekonstrukcija i nadogradnja sprata, uz unapređenje funkcionalnih, konstruktivnih i energetske karakteristike objekta.

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

2. OPIS LOKACIJE

Predmetna lokacija nalazi se na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koju ujedno čini urbanistička parcela UP 591, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bistrica“ u Nikšiću.

Parcela se nalazi u izgrađenom gradskom području, u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS), sa obezbijeđenim pristupom sa postojeće saobraćajne mreže i mogućnošću priključenja na postojeću komunalnu infrastrukturu. Na predmetnoj parceli izgrađen je postojeći stambeni objekat koji je predmet rekonstrukcije i nadogradnje.

2. OPIS LOKACIJE

Predmetna lokacija nalazi se na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić, koju ujedno čini urbanistička parcela UP 591, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bistrica“ u Nikšiću.

Parcela se nalazi u izgrađenom gradskom području, u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS), sa obezbijeđenim pristupom sa postojeće saobraćajne mreže i mogućnošću priključenja na postojeću komunalnu infrastrukturu.

Na predmetnoj parceli izgrađen je postojeći stambeni objekat koji je predmet rekonstrukcije i nadogradnje.

5. KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Postojeći objekat izveden je kao masivni zidani objekat od kamena.

Nadogradnja objekta projektovana je kao armiranobetonska konstrukcija sa armiranobetonskim platnima i punom armiranobetonskom međuspratnom pločom. Novi konstruktivni elementi povezani su sa postojećom konstrukcijom prema uslovima definisanim projektom konstrukcije.

Postojeći kameni zidovi zadržavaju se uz potrebne sanacije i konstruktivna ojačanja definisana projektom konstrukcije.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Barović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju dijela postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1., sa nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 936 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP591 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.01/14), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-349 od 16.03.2026. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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 stav1 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 Barović Milošu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2026.godine u 10:17:56 +02'00 za rekonstrukciju dijela postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1., sa nadgradnjom, na kat. parceli broj 936 koja čini dio urbanističke parcele UP 591 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a „Bistrica“ (“Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 01/14), 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 19/25,92/25,160/25,114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26,90/26, 108/26 i 110/26), 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 15 dana od prijema rješenja (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25,160/25,114/26) a preko ove Službe.

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

DOSTAVLJENO:

- 1 x Barović Miloš, [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić Vuk [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a