



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-51

Nikšić, 05.03.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Jolović Dražena iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.03.2026.godine u 11:14:40 +01`00`, za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1 - stambenog porodičnog objekta sa prenamjenom u poslovni u prizemlju, na lokaciji Kličevo, na katastarskoj parceli broj 3352 KO Kličevo, 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 **Jolović Draženu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.03.2026.godine u 11:14:40+01`00`, za rekonstrukciju sa prenamjenom u poslovno, postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, sa dogradnjom i nadgradnjom, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo, u zahvatu 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 -1685 od 05.12.2025. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-51 od 13.02.2026. godine, investitor Jolović Dražen iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa prenamjenom dijela u poslovno postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, sa dogradnjom i nadgradnjom, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo, u zahvatu 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 -1685 od 05.12.2025. godine.

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

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

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

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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

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

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

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

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

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. 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);

Kat. parcela broj 3352 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana za rekonstrukcija sa prenamjenom u poslovno, postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, sa dogradnjom i nadgradnjom, sastoji se od:

- kat. parcela broj 3352 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi površine 105,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 3 .klase površine 2277,00 m<sup>2</sup> i po kulturi dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, sa upisanim osnovom sticanja – Pravosnažna odluka suda upisana je u listu nepokretnosti 1974 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Jolović Dražena u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 04.03.2026. godine.

U izdatim urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -1685 od 05.12.2025. godine, u tački 6. – Postojeće stanje je navedno:

*NAPOMENA:*

*Preko predmetne parcele prolazi energetski kabal.*

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09- 340 - 1451 od 22.12.2025. godine za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo na opštinski put -ulicu u naselju Ul.13.jul, istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul.13 jul.

Ulica 13. Jul (na katastarskoj parceli broj 4285 KO Kličevo upisana je u LN 1731, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 2. 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: “Priključak lokacije za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo, **planirati preko jednog priključka, preko trotoara (preko oborenih ivičnjaka), na opštinski put ulicu u naselju Ul.13. jul.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka”.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj 26-353-350 -1685 od 17.12.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta br. 1 na katastarskoj parceli broj 3352 KO Kličevo u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životene sredine a na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1685 od 05.12.2025. godine izdatih na ime investitora Jolović Dražena iz Nikšića u kome se navodi :

Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja. Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o radovima na rekonstrukciji sa dogradnja i nadogradnjom postojećeg objekta( porodične stambene zgrade površine 105 m2) br. 1 na katastarskoj parceli br. 3352 KO Nikšić, u obuhvatu PUP-GUR-a, odnosno o projektu koji se ne nalazi na Listi 1( Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta Jolović Dražen iz Nikšića nije u obavezi 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.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-643 od 15.12.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, na lokaciji Kličevo, investitora Jolović Dražena, na katastarskoj parceli broj 3352 KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog -urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br.72/4)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 da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, 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 Mirka Krivokapića ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića broj: Ov 1392/2026 dana 12.02.2026.godine u kojoj se navodi: da Dražen Jolović na katastarskoj parceli broj 3352 upisane su u “A” listu nepokretnosti broj 1974 KO Kličevo, može izgraditi poslovno – stambeni objekat na manjoj udaljenosti od propisane od svojih parcela 3350 i 3351 upisanih u “A” listu lista nepokretnosti broj 431 KO Kličevo, čiji sam vlasnik u obimu prava 1/1.

Takođe, izjavljujem da se odričem svake odgovornosti za štetu koja nastane mogućim snježnim padavinama, a koje se budu nalazile na mom krovu koji snijeg padne na katastarski parcel 3352, u svojini Dražena Jolovića, a koji je dužan da svoje objekte zaštititi od štete koja može nastati.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije GEOZENIT DOO Podgorica od 28.11.2025. godine u kojoj se navodi:

Nakon uvida u katastarsko stanje i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektima, Geozenit D.O.O Podgorica konstatuje da se planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli 3352 KO Kličevo, Opština Nikšić.

Predmetnoj lokaciji je obezbijeden prilaz sa postojeće ulice puta označen kao katastarska parcela 4285, KO Kličevo, Opština Nikšić u vlasništvu Crne Gore udjela 1/1.

Konstatacija je sačinjena u svrhu potrebe dobijanja saglasnosti na projekat.

Dostavljeni su tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem broj:30-20-01-590 od 02.03.2026. godine izdatih od strane CEDIS-a za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1 na k.p.3352, KO Kličevo u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, na lokalitetu u ulici Bulevar 13. jul, investitora Jolović Dražena.

Za navedeni objekat sa planiranom jednovremenom snagom od **33.68kVA(2 mjerna mjesta 2x16.84Kva)**,definisu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sljedeći način:

- a) Mjesto priključenja infrastrukture za priključenje: **postojeći stub postojeće NN mreže MBTS 10/0.4 kV 630 kVA „Kličevo – Bunar Gašovića“ (Š:150261A)**
- b) Mjesto priključenja, odnosno mjesto mjerenja:**postojeći stub postojeće NN mreže MBTS 10/0.4kV630 kVA,„Kličevo -Bunar Gašovića“ (Š:150261A), novoformirani PMO-2(na stubu sa kablovskim vodom tipa PPOO-A-4x35mm<sup>2</sup> od postojećeg stuba NN mreže do PMO-a na istom)(P2-S)**
- c) Vrsta voda: **podzemni kablovski vod – od NN boka u MBTS 10/0.4 Kv 630kVA „Kličevo – Bunar Gašovića“(Š:150261A) do izlaznog stuba PPOO-A 4x150mm<sup>2</sup>; od izlaznog stuba do priključnog stuba postojećeg distributivnog voda naponskog nivoa 0,4kV -NN mreže nadzemni kablovski vod tipa XOO/O 3x 70+56mm<sup>2</sup>**
- d) Trafo reon:MBTS 10/04 kV 630 kVA „ Kličevo -Bunar Gašovića“(Š:150261A)
- e) Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Uzimajući u obzir okolnosti da preko predmetne parcele prelazi elektroenergetski vazdušni vod - **35kV DV“Kličevo -Glava Zete“** za predmetni stambeno -poslovni objekat, mogućnost gradnje uslovljena je zadovoljenjem članom 104. i 105. PRAVILNIKA O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH VODOVA NAZIVNOG NAPONA OD 1kV DO 400kV(„Službeni list SFRJ“br.65/88,“Službeni list SRJ“br.18/92)-izdvojeno:

## VIII PRELAZAK VODOVA I NJIHOVO PRIBLIŽAVANJE OBJEKTIMA 5.Zgrade

### Član 103

Vođenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi može se izvesti ako su zadovoljeni uslovi iz čl.104 do 108 ovog pravilnika.

Smatra se da vod prelazi preko zgrade i kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neoklonjenom položaju od zgrade manje od 3,0 m za vodove nazivnog napona do 20kV i manje od 5,0 m za vodove nazivnog napona većeg od 20 kV.

#### Član 104

Za nepristupačne delove zgrade (krov, dimnjak i sl.) sigurnosna udaljenost iznosi 3,0m

#### Član 105

Za stalno pristupačne delove zgrade (terasa, balkon, građevinske skele i sl.) sigurnosna visina i sigurnosna udaljenost iznose:

- 1) Sigurnosna visina ..... 5,0 m;
- 2) Sigurnosna udaljenost ..... 4,0 m.

**Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektorenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu s Prvoinikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektorenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400 kV („Službeni list SFRJ“ br.65/88, „Službeni list SRJ“ br.18/92) i odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije („Službeni list Crne Gore“, br.72/22).**

Prije početka građenje investitor je u obavezi da katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije („Službeni list Crne Gore“ br.72/22) pada na teret Investitora.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu **SS-Stanovanje srednje gustine i SMG Stanovanje male gustine.:**

#### STANOVANJE MALIH GUSTINA (SMG)

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 5,0m 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).

### 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 razaradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300m<sup>2</sup>, za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800m<sup>2</sup> a spratnosti preko P+2 1200m<sup>2</sup>
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokove 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 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 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 1,8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenjima

- 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 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 se parametri ( horizontalni i vertikalni gabarit i BGR) veći od zadatih palnom, 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 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 4,5 m;

- Potrebe za parkiranje rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama ( podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

*Površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1 - stambenog porodičnog objekta sa prenamjenom u poslovni u prizemlju postojećeg objekta je 2882,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1 - stambenog porodičnog objekta sa prenamjenom u poslovni u prizemlju postojećeg objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,058, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim poslovno - stambenim objektom iznosi 168.23 m<sup>2</sup>)

- indeks izgrađenosti 0,123, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog poslovno - stambenog objekta iznosi 355.10 m<sup>2</sup>)
- spratnost planiranog objekta je P+1  
broj parking mjesta - 4PM

- Građevinska linija GL je prema saobraćajnici i prema susjednim parcelama definisana minimalnim rastojanjima:

- a) Prema ulici: minimum 5.00m od regulacione linije ulice
- b) Rastojanje objekta od susjednih parcela najmanje 2.00m(SMG) 1/4 visine objekta od bočne i 1/3 visine objekta od zadnje granice parcele (SS)

- Spratnost objekta :Tri nadzemne etaže (SMG) / P+2+Pk (SS)

- Indeks izgrađenosti: 0.8 (SMG) / 1,2 (SS)

- Indeks zauzetosti: 0.3 (SMG) / 0,4 (SS)

- Pristup objektu: Kolski i pješački, u skladu sa Saobraćajno tehničkim uslovima br. 09-340-1454 od 22.12.2025.god. Saobraćaj se odvija preko opštinskog puta - Ul. 13. jul.

#### FUNKCIONALNO RJEŠENJE:

Osnovne namjene objekta su stanovanje i poslovanje, pa je u tom smislu sadržaj prilagođen uslovima koji zahtjevaju radne aktivnosti u pogledu površina i funkcionalne visine. Prizemlje je podijeljeno na poslovni dio i dio u sklopu stambene jedinice – tehničke prostorije. U poslovnom dijelu u prizemlju se nalazi poslovni prostor sa dva WC-a. Dio koji je u sklopu stambene jedinice posjeduje ulazni hodnik sa vertikalnim komunikacijama, garažu, tehničku prostoriju sa WC-om i ostavu. Prva etaža posjeduje ulazni hodnik sa vertikalnim komunikacijama, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, ostavu, hodnik/degažman, četiri spavaće sobe, WC, kupatilo, garderober i nenatkrivenu terasu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jolović Dražena iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1 – nasmjene stambeno poslovne, na lokaciji Kličevo, koju čine katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1685 od 05.12.2025. godine. 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, kao i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

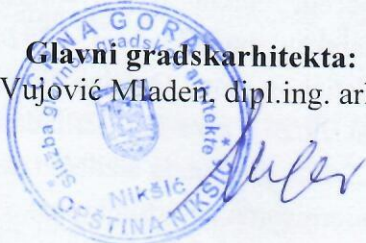
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Jolović Draženu iz Nikšića, projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.03.2026. godine u 11:14:40 +01`00, za rekonstrukciju sa prenamjenom u poslovno, postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, sa dogradnjom i nadgradnjom, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3352 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u u („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 gradskarhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Jolović Dražen, Bulevar 13. jul, zgrada Ibon, stan 67, Nikšić

1 x „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić, Grebice bb, Nikšić

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a