CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 569
Nikšić, 20.11.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „KNJAZ" DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026.godine u 13:33:56+01`00`, za izgradnju novog objekta - stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel i jednim poslovnim prostorom), na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP1, u obuhvatu DUP-a „Bistrica- Izmjene i dopune", („Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E NJ E

Investitoru **„KNJAZ" DOO iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026.godine u 13:33:56 +01`00 za izgradnju novog objekta - stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel i jednim poslovnim prostorom), na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić koje pripadaju urbanističkoj parceli UP1, u obuhvatu DUP- a „Bistrica - Izmjene i dopune", („Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjene i dopune 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. 07-350-788 od 02.06.2026.godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-569 od 11.11.2026.godine, investitor "KNJAZ" DOO iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel i jednim poslovnim prostorom), na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, koja pripadaju urbanističkoj parceli UP1 u obuhvatu DUP- a „Bistrica- Izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14) u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke

razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-788 od 02.06.2026.godine.

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, 92/25,160/25,114/26), 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 3000m2 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.

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, 92/25,160/25,114/26), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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, 92/25,160/25,114/26), 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 arhitekte 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 „ARHITEKTONIKA" 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, 92/25,160/25,114/26), 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);

Predmetne parcele (katastarske parcele broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić) se nalaze u obuhvatu DUP- a „Bistrica- Izmjene i dopune" i čine urbanističku parcelu UP1 („Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambeno -poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel) sastoji se od:

- kat. parcela broj 1890/6 koju čini prema načinu korišćenja: zemljiše pod stambeno poslovom zgradom površine u osnovi 910,00 m^2 i dvorište površine 2166,00 m^2
- kat. parcela broj 1890/9 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod zgradom broj 4 površine u osnovi 12,00,00 m^2 i dvorište površine 982,00 m^2,
- kat. parcela broj 1890/10 koju čini prema načinu korišćenja: ulica površine 561,00 m^2,
- kat. parcela broj 1891/2 koju čini prema načinu korišćenja: ulica površine 598,00 m^2
- kat. parcela broj 1891/3 koju čini prema načinu korišćenja: ulica površine 166,00 m^2
- kat. parcela broj 1891/4 koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 100,00 m^2
- kat. parcela broj 1891/5 koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 373,00 m^2
- kat. parcela broj 1893/8 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 10,00 m^2

upisane su u list nepokretnosti 3084 KO Nikšić – prepis, uvidom u e -katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 17.11.2026. godine kao svojina "KNJAZ" DOO Podgorica u obimu prava 1/1, a u "G" listu u podacima o teretima i ograničenjima ***za katastarsku parcelu broj 1890/6 su navedene hipoteke u korist Investiciono razvojnog fonda,*** Hipotekarne banke, Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica, Zapad banke, Societe Generale banke, za katastarske parcele broj ***1890/9*** i ***1890/10*** su ***navedene hipoteke u korist Hipotekarne banke.***

- kat. parcela broj 1890/7 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod stambenom zgradom površine 380,00 m^2, spratnosti P+7

upisana u list nepokretnosti 4056 KO Nikšić – prepis. uvidom u ekatastara Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 26.08.2026. godine kao zajednička svojina - Zajednička svojina stanara zgrade u obimu prava 1/1.

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP "Bistrica" -izmjene i dopune".

U izdatim urbanističko-tehnički uslovima UP/Io br. 07-350-788 od 02.06.2026.godine je navedeno:

NAPOMENA : Za istu urbanističku parcelu UP1 Izdati su Urbanističko -tehnički uslovi broj UP/Io 07-350-817/21 od 11.04.2022. godine, rekonstrukciu (nadgradnju) objekta broj 2 na kat. parceli broj 1890/, Urbanističko tehnički uslovi broj UP/Io 07-350-818/2 od 08.08.2022. godine, kao I Urbanističko tehnički uslovi broj UP/Io 07-3501143 od 18.11.2025. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-583 od 29.07.2026.godine za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog objekta na urbanističkoj parceli na UP1 na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić na opštinski put -ulicu u naselju Ulica 2.

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na urbanističkoj parceli na UP1 na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, nalaze se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" -izmjene i dopune" Opštine Nikšić.

Priključak urbanističke parcele UP1 planiran je preko ulice : Nova 2, na opštinski put -ulicu u naselju, Ul. VI crnogorske brigade.

Shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG# br.019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ ua tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih

uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, mož izvršitit usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

-Mjesto i način priključenja: "Priključak urbanističke parcele UP1 na katastarskim parcelama 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić ***planirati na saobraćajnicama Ul nova 2 u skladu sa dostavljenom Užom situacijom planiranog objekta sa saobraćajnim rješenjem, koji je sastavni dio ovih saobraćajno tehničkih uslova.***

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeni su tehnički uslovi za priključenje na distrubutivni sistem za izgradnju novog objekta (stambeno - poslovnog objekta) na urbanističkoj parceli UP1 koju čine katastarske parcele 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, nalaze se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" -izmjene i dopune" Opštine Nikšić, investitora "KNJAZ" D.O.O .Podgorica, izdati od strane CEDIS- a broj 30-20-01-3732 od 11.11.2026. godine u kojima se navodi:

Za navedeni objekat sa planiranom jednovremenom snagom od 157.89kVA(28 mjernih mjesta - direktno mjerenje) definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sledeći način:

a) Mjesto priključenja infrastrukture za priključenje: postojeći NN blok postojeće TS 10/0.4 kV 630 kVA "samački hotel Građevin"(Š:150071A)
b) Mjesto ptriključenja, odnosno mjesto mjerenja: novoprojektovani PMO -30unutar predmetnog objekta (P-30)
c) Vrsta voda: novi kablovski vod (od NN bloka na TS 10/0.4 kV630 kVA "samački hotel Građevin"(Š:150071A) do priključno -mjernog ormara (PMO-30) tipa XPOO-A 4x240mm2
d) Trafo reon: TS10/0.4 kV630 kVA "samački hotel Građevin"(Š:150071A)
e) Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektro energetske instalacije objekta projektovani odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektirčne instalacije niskog napona ("Sl.list. SFRJ"br. 53/88, 54/88 i Sl.list SRJ"br. 28/95),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl.list SRJ"br. 11/96),
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS -a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje),
- Tehnička preporuka -Tipizacija mjernih mjesta.

Za saobraćajnu infrastruktura definišu se i sljedeći uslovi:

- Projektna dokumetnacija saobraćajnice treba da sadrži i elektrotehnički projekat jake struje koji se odnosi na usaglašavanje postojeće energetske infrastrukture sa planiranom saobraćajnicom.
- Na predmetnom saobraćajnici planirati kablovska kanalizaciju sa ciljevima 4(6,8)x f160mm za potrebe prelaza postojećih i planiranih energetskih vodova, uz obavezno ostavljanje rezervnih ciljevi (raskrsnice, prelazi vodova ispod kolovoza, mostovi, tuneli, vijadukti i itd).
- Potrebno je da se u projektnoj dokumentaciji planiraju koridori za postavljanje budućih energetskih vodova u zoni planirane saobraćajnice.Širinu koridora treba da odredi projektant zavisno od broja vodova u planskom dokumentu.

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventulano izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravilnika za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br.72/22) pada na teret investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzenmog elektorenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih 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 fukcionisanje distributivnog sistema elektične energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22).

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijat za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 09.11.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnju novog stambeno - poslovnog objekta, na lokaciji UP1, u obuhvatu DUP -a "Bistrica I", koju čine katastarske parcele br. 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-788 od 04.05.2026. godine izdatih na ime investitora „KNJAZ" D.O.O iz Podgorice 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, 85/26), 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 stambeno - poslovnog objekta, uvidom u Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („ Sl.list RCG br. 20/07, Sl.list CG" br.47/13, 53/14, 37/18 i 85/26) utvrđeno je da se stambeni dio stambeno - poslovnog objekta ne nalazi na listi projekata pomenute Uredbe, pa shodno tome nije predviđeno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za pomenuti dio objekta.

Međutim, ukoliko poslovni dio planiranog objekta prelazi površinu od 1000 m^2 nosilac projekta „KNJAZ"D.O.O. iz Podgorice je u obavezi obratiti se Zahtjevom za odlučivanje o potrebi izrade elaborata preocjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Hipotekarne banke a.d. Podgorica br. 800-2311/2 od 06.08.2026.godine u kojoj se navodi: Hipotekarna banka a.d. Podgorica je hipotekarni povrjerilac na nepokretnostima evidentiranim u Listu nepokretnosti br. 3084 KO Nikšić, PJ Nikšić i to na:

- katastarskoj parceli broj 1846/7, po načinu korišćenja livada 1 klase, površine 272 m^2,
- katastarskoj parceli broj 1890/3, po načinu korišćenja, građevinska parcela, površine 970 m^2,
- katastarskoj parceli broj 1890/9, po načinu korišćenja dvorište površine 982 i zemljište pod zgradom, broj zgrade 4, površine 2 m^2 i na njoj:
- pomoćna zgrada, broj zgrade 4, spratnosti P, površine 12m^2, sa pd1 -nestambenim prostorom površine 10m^2.

Hipotekarna banka a.d. Podgorica, kao hipotekarni povjerilac, ovim putem daje saglasnost sa izgradnjom objekta na navedenim hipotekom opterećenim parcelama i preduzimanje svih pravnih i faktičkih radnji kod nadležnih državnih i lokalnih organa za potrebe dobijanja građevinske dozvole, uz napomenu da hipoteka uspostavljena u korist Hipotekarne banke a.d Podgorica ostaje na snazi i da se odnosi i na novoizgrađeni objekat, odnosno da se prenosi i na

njene uvećane odnosno poboljšane djelove u skladu sa ugovorenim principom ekstezivnos hipoteke.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;

2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;

3) saglasnosti glavnog državnog arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;

4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;

5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;

6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;

7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbjediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište odnosno dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca, za katastarsku parcelu broj 1890/6 za koju su navedene hipoteke u korist Investiciono razvojnog fonda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP- a "Bistrica" izmjene i dopune u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SV-stanovanje većih gustina

PRAVILA I USLOVI ZA STAMBENU IZGRADNJU

Stanovanje većih gustina

Pojedini djelovi blokova kolektivnog stanovanja izgrađeni su objektima individualnog stanovanja i ne posjeduju odlike prepoznatljive ambijentalne cjeline, pa je potrebna njihova zamjena objektima kolektivnog stanovanja i formiranje blokova jedinstvenih karakteristika.

Opšti uslovi i parametri izgradnji su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti maksimalne spratnosti do 8. Ukoliko se grade unutar postojećeg kolektivnog stanovanja, spratnosti, formu i arhitekturu novih objekata treba uskladiti sa odlikama postojećih;
- Daje se mogućnosti da se na posebnim lokacijama objekata omogući veća spratnost.;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.45;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,5;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele odnosno bloka - preporuka plana je dase grade podzemne garaže kako bi se slobodne površine bloka koristile kao zelene i rekreativne površine .

Prema smjernicima DUP-a "Bistrica -izmjene i dopune" :

5.10.Urbanističko -tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja

Objekti višeporodičnog stanovanja u okviru posotjević lokacija zadržavaju se u postojećem gabaritu. Na svim objektima ove namjene moguće su intervencije u smislu održavanja.Novi objekti višeporodičnog stanovanja mogu se graditi na površinama za stanovanje srednjih i većih gustina. Postojeći objekti na ovim površinama -parcelama se mogu zamijeniti novim ili rekonstruisati u skladu sa parametrima definisanim planskim dokumentom.

Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost) su definisani za nove objekte kao maksimalni, ne mogu se premašiti, ali se mogu graditi objekti sa parametrima manjim od definisanih.

Urbanistički parametri za postojeće objekte koji se zamjenjuju novim, ili se rekonstruišu, pripremaju se kao i kod novih objekata.

Spratnost objekata na svakoj parceli je definisan u odgovarjućim grafičkim djelovima planskog dokumenta planiranim nadzemnim etažama.

Ukoliko se u objektu planira potkrovlje, u skladu sa planski definisanim uslovima i namjenom usaglašenom sa namjenom objekta, potkrovlje mijenja jednu nadzemnu etažu.

Podzemne etaže se mogu a ne moraju graditi. Ukoliko se u objektu gradi suteren prema planski definisanim uslovima i namjenom, suteren mijenja jednu nadzemnu etažu.

Na parcelama planiranim za objekte višeporodičnog stanovanja mogu se predvidjeti djelovi objekata za obavljenje djelatnosti, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe potrebama stanovnika područja, i to: trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za msještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješetni u prizemljima stambenih objekata, objekti za školstvo, zdrastvenu zaštitu, sport i rekreaciju.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje u granicama Plana rješavati u funkciji namjena planiranih površina, u okviru urbanističkih parcela (površina parkirališta ili parkirališta u objektima u podzemnim ili nadzemnim etažama, što je obavezujeće za Investitore), prema normativima iz Pravilnika, koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić.

Potrebno je obezbjediti sljedeći broj parking mjesta:

Mininalni broj parking mjesta: individualno stanovanje – obezbjediti na parceli

Kolektivno stanovanje – 1pm/stanu

Poslovanje – 1pm/80m^2

U južnoj zoni obuhvata predviđeno je stanovanje većih gustina na parcelama UP1 i UP3 na kojima su izgrađeni objekti maksimalne spratnosti Po+P+7+Pk.

U južnoj zoni obuhvata na UP1 izgradjen je objekat kolektivnog stanovanja spratnost Po+P+7+Pk koji se planom zadržava u postojećim gabaritima.

U grafičkom dijelu PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVODENJE PLANSKOG DOKUMENTA su određeni osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta), iznose UP1 Ki =0,30, Kz= 1,2 I Max spratnost P+7+Pk

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

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

Pristupni put

Pristup do objekta sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5m.

Planirane urbanističke parcele objekata kolektivnog stanovanja se ne mogu ogradjivati predstavljaju površinu predviđenu za uređenje u sklopu izgradnje objekta, uz zadržavanje javnog karaktera.

- površina lokacije UP1 je 6249,00 m^2.

Površina lokacija na kojoj je predviđena izgradnju novog objekta - stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel), koju čine katastarske parcele broj 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 KO Nikšić, a koje pripadaju urbanističkoj parceli UP1 iznosi 6249,00 m^2 i na tu površinu su računati urbanistički parametri, a ukupna površina katasrskih parcela broj 1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 KO Nikšić ukjučujući i k.p. 1893/8 iznosi 6259,00 m^2.

Dostavljena je geodetska podloga –situacija terena urađena od firme " NAVSTAR" DOO Nikšić sa snimljenim parking mjestima i objektima na terenu.

ANALIZA POTREBNOG BROJA PARKING MJESTA

Katastarska parcela	Parametri za parkiranje prema UT uslovima	Površina poslovnih prostora / Potreban broj parking mjesta	Broj stambenih jedinica / Potreban broj parking mjesta
1890/6 - Stambeno - poslovna zgrada	1 p.m. na 80m^2 poslovnih prostora 1 parking mjesto po stanu	Ukupna P poslovnih prostora 971m^2 + 971m^2 / 80 = 12,14 = **13 p.m.**	Ukupno stanova 19 + Potrebno **19 p.m.**
1890/7 - Stambeno - poslovna zgrada (nije sastavni dio lokacije a...je dio UP1 pa ulazi u obračun)	1 p.m. na 80m^2 poslovnih prostora 1 parking mjesto po stanu	Ukupna P poslovnih prostora 20m^2 + 20m^2 / 80 = 2,5 = **3 p.m.**	Ukupno stanova 51 + Potrebno **51 p.m.**
Potreban broj parking mjesta za postojeće objekte na lokaciji			**86**
Ukupno postojećih parking mjesta na lokaciji			**101**
Slobodan broj parking mjesta - za moguću izgradnju			**15**
Projektom predviđeno			**12 garažnih mjesta**
UKUPNO PARKING / GARAŽNIH MJESTA NA LOKACIJI (postojeće + planirano)			**113 / 27 novih parking / gar. mjesta**

* Podaci su u svemu prema izvodu iz lista nepokretnosti br. 3084 (za zgradu na kat. parceli br. 1890/6) i 4056 (za zgradu na kat. parceli br. 1890/7)

8

Ukupna površina poslovnog prostora i hotelskog dijela objekta iznosi 847,00 m^2, što iznosi ako je za poslovanje – 1pm/80m^2, da je planirano 11 PM, stanova je planirano 8, a za kolektivno stanovanje – 1pm/stanu, tako da je potrebno 19 PM, od toga je u podzemnoj etaži koja je organizovana kao garažni prostor sa ukupno 12 parking mjesta. Ostalih 7 PM planirano je na lokaciji koja pripada planiranom poslovno stambenom objektu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel sa poslovnim prostorom), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel i poslovni prostor iznosi 487,30 m^2, ukjučujući i postojeća (tri objekta) – objekat br. 1 / Pr+7+Pk

Stambeno - poslovna zgrada iznosi 380,00 m^2, objekat br. 2 / Po+Pr+4 stambeno - poslovna zgrada P(BGP)=910 m^2, i Objekat br. 4 / Pr Pomoćni objekat P(BGP)=12 m^2, što iznosi ukupno sa planiranim i postojećim objektima 1789,38 m^2.

- indeks izgrađenosti 1,20, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel i poslovni prostor iznosi 2098,55 m^2 što uz postojeće objekte BRGP (tri objekta) - Objekat br. 1 / Pr+7+Pk Stambeno - poslovna zgrada P(BRGP)=3179 m2, Objekat br. 2 / Po+Pr+4 Stambeno - poslovna zgrada P(BRGP)=2209 m^2 i Objekat br. 4 / Pr Pomoćni objekat P(BRGP)=12,00 m^2, što iznosi ukupna BRGP sa planiranim i postojećim objektima 7498,55 m^2.
- spratnost je Po+P+5.

Ukupna bruto površina planiranog objekta iznosi 2.490,44 m^2, od čega bruto površina nadzemnog dijela objekta iznosi 2.098,55 m^2.

Ukoliko podrumska etaža objekta služi za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuje javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje podrum je predviđen kao garažni prostor i tehnička prostorija, pa stoga ne ulazi u obračun BRGP objekta.

Objekat se sastoji od jedne podzemne etaže, prizemlja i pet nadzemnih etaža. Spratna visina podzemne etaže iznosi 2,72 m, prizemlja 3,74 m, dok spratna visina svih tipskih etaža iznosi 3,06 m.

Podzemna etaža organizovana je kao garažni prostor sa ukupno 12 parking mjesta, od kojih je jedno parking mjesto predviđeno za osobe sa invaliditetom. Pored prostora za parkiranje, garaža omogućava direktnu vezu sa vertikalnim komunikacijama objekta putem stepeništa i lifta, čime je obezbijeđena funkcionalna povezanost svih etaža.

Na nivou prizemlja smješten je poslovni prostor površine 58,00 m^2, sa direktnim pristupom sa javne površine. U istoj etaži organizovana je recepcija sa administrativnim prostorijama hotelskog dijela, koja predstavlja centralnu prijemnu zonu za korisnike hotelskog smještaja. Hotelski dio razvija se vertikalno kroz više etaža objekta. Takođe, na prizemlju je formiran zaseban ulaz u stambeni dio objekta, sa pripadajućim stepeništem i liftom, čime je obezbijeđeno potpuno odvajanje stambene i hotelske funkcije.

Od prvog do četvrtog sprata razvijaju se hotelske i stambene jedinice. Hotelski smještaj organizovan je kroz dvije tipologije smještajnih jedinica, i to dva apartmana i dvije hotelske sobe po etaži. Ovakva organizacija ponavlja se na svim tipskim etažama zaključno sa četvrtim spratom.

Stambeni dio objekta na tipskim etažama čine dvije stambene jedinice po spratu, projektovane kao jednoiposobni stanovI. Organizacija stambenih jedinica ponavlja se od prvog do četvrtog sprata, čime je ostvarena racionalna i funkcionalna dispozicija prostora.

Peti sprat namijenjen je isključivo završetku vertikalnih komunikacija objekta, odnosno izlazu stepeništa i lifta na krovnu ravan. Ovakvim rješenjem omogućen je nesmetan pristup krovu radi održavanja, pregleda i servisiranja instalacija i opreme predviđene na krovnoj etaži.

MOGUĆA IZGRADNJA NA LOKACIJI				
	DEFINISANO UT USL.	POSTOJEĆA IZGRAĐ.	PROJEKTOVANO	UKUPNO
Dozvoljena spratnost	P+7+Pk	P+7+Pk	Po+P+5	/
Indeks zauzet. (i.z.)	i.z. max = 0,3/1874,7m²	i.z. = 0,21 / 1302m²	i.z. = 0,078 / 487,38 m²	i.z. = 0,288 / 1789,38m²
Indeks izgrad. (i.i.)	i.i. max = 1,2/7498,8m²	i.i. = 0,86 / 5400m²	i.i. = 0,34 / 2098,63m²	i.i. = 1,2 / 7498,63m²
G.L. od R.L.	Prema graf. prilogu	/	/	/
G.L. od susj. parcela	Prema graf. prilogu	/	/	/
Visine etaža	Pomoćni prostori 3m Stambeni prostori 3,5m Poslovni prostori 4,5m	/	Pomoćni prostori 2,72m Stambeni prostori 3,06m Poslovni prostori 3,74m	/
Parkiranje / garažir.	1p.m./80m² posl. prost. 1p.m./stanu	potrebno 86 p.m. postoji 101 p.m.	posl. 9,58 = 10p.m. stan. 15p.m. obezbijeđeno 27p.m.	parkiranje 101 p.m. garaže 12 p.m. UKUPNO 113 p.m.

Ukupna bruto površina planiranog objekta iznosi 2.490,44 m², od čega bruto površina nadzemnog dijela objekta iznosi 2.098,55 m².
Detaljan bilans površina prikazan je tabelarno po svim etažama objekta, i to za garažu, prizemlje, kao i etaže od prvog do petog sprata. U tabelarnom prikazu dat je pregled bruto i neto površina svih funkcionalnih cjelina i prostorija, u skladu sa projektnim rješenjem i urbanističkim parametrima.

Predmet Rješenja UP/Io broj 20-361- 569 od 11.11.2026.godine. godine, odnosno saglasnosti na idejno rješenje je izgradnja stambeno poslovnog objekta, a kako je i navedeno u tehničkom opisu u 1. LOKACIJA će se realizovati kroz faznu gradnju.

Planirana gradnja je fazna i zamišljena je na sledeći način:

PRVA FAZA

Svi grubi radovi i radovi na kompletnom omotaču zgrade (fasada, fasadna stolarija i ravni krov), svi radovi na enterijeru stambenog dijela, podzemne garaže i poslovnog prizemlja sa pripadajućim instalaterskim radovima.

DRUGA FAZA

Svi radovi u enterijeru poslovnog – hotelskog dijela na ostatku zgrade (I do IV sprat).

Objekat je planiran na U.P. 1, DUP "Bistrica - izmjene idopune", koju čine kat. parcele br.1890/6, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4 1891/5 i 1893/8, sve K.O. Nikšić, Opština Nikšić.

Planirani objekat predviđen je na dvije od ukupno osam katastarskih parcela, i to na katastarskim parcelama br. 1890/9 i 1890/6. Gabarit objekta gotovo u potpunosti nalazi se na katastarskoj parceli br. 1890/9 K.O. Nikšić, dok na nivou prizemlja dio terase zalazi na katastarsku parcelu br. 1890/6 K.O. Nikšić .

Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeđen je sa jugoistočne strane, neposredno sa Ulice 18. Septembra.

3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Arhitektonsko i urbanističko rješenje stambeno-poslovnog objekta koncipirano je tako da obezbijedi racionalnu organizaciju prostora, jasno razdvajanje funkcionalnih cjelina i kvalitetne uslove za korišćenje svih sadržaja. Prostorna organizacija usklađena je sa konfiguracijom terena, važećom planskom dokumentacijom, urbanističko-tehničkim uslovima i potrebama budućih korisnika.

Objekat je projektovan u savremenom arhitektonskom izrazu, jednostavne i funkcionalne forme, uz primjenu savremenih, trajnih i kvalitetnih građevinskih materijala.

Oblikovanjem, gabaritima i izborom materijalizacije objekat je usklađen sa karakterom neposrednog okruženja i planiranom urbanom strukturom.

Funkcionalna organizacija objekta podijeljena je na četiri osnovne cjeline koje zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, i to:

• poslovnu zonu, smještenu na nivou prizemlja koja se dijeli na hotelski dio (recepcija, administracija, komunikacije i prateće prostorije, restoranski dio kao proširenje postojećeg restorana "Knjaz" (čiju kuhinju koristi) i jedan poslovni prostor slobodne namjene;

• hotelsku zonu, organizovanu vertikalno od prizemlja do petog sprata;

• stambenu zonu, organizovanu od prvog do petog sprata;

• komunikaciono-servisnu zonu, koju čine ulazni holovi, vertikalne komunikacije (stepeništa i liftovi), tehničke prostorije i ostali zajednički sadržaji neophodni za nesmetano funkcionisanje objekta.

Raspored svih funkcionalnih cjelina planiran je tako da omogući jasno razdvajanje sadržaja različitih namjena, uz istovremeno ostvarivanje njihove funkcionalne povezanosti. Poslovni sadržaji imaju direktan pristup sa javne površine, dok su hotelski i stambeni dio organizovani sa kontrolisanim ulazima i nezavisnim vertikalnim komunikacijama, čime se obezbjeđuje visok nivo funkcionalnosti, privatnosti i bezbjednosti korisnika.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „KNJAZ" DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel), na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP1, u obuhvatu DUP-a „Bistrica- Izmjene i dopune", („Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-788 od 02.06.2026. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Bistrica- Izmjene i dopune", 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, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrimau (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, 92/25, 160/25, 114/26),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 „KNJAZ“ DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026.godine u 13:33:56 +01`00`, na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambeno - poslovnog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, namjene hotel i jednim poslovnim prostorom), na katastarskim parcelama broj 1890/6, 1890/7, 1890/9, 1890/10, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5 i 1893/8 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP1, u obuhvatu DUP-a „Bistrica- Izmjene i dopune“, („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 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 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, 92/25, 160/25, 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 084/26 od 16.06.2026, 090/26 od 26.06.2026, 108/26 od 24.07.2026, 110/26 od 29.07.2026), 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 dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), a preko ove Službe.

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

DOSTAVLJENO:
1 x „KNJAZ DOO“ [redacted]
1x„ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić [redacted]
1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a