



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-572

Nikšić, 23.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „OKOV“ DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 10:33:24+01'00', za izgradnju poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP5, lokacija broj 1 u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„OKOV“ DOO Podgorica iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 10:33:24+01'00', za izgradnju novog objekta - poslovnog objekta u funkciji trgovine, spratnosti Po+P+1, na katastarskim parcelama broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP5, lokacija broj 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, u okviru - urbanističko tehničkih uslova za pojedinačna područja i lokacije - lokacija 1, („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -556 od 16.06.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-572 od 10.12.2025. godine, investitor „OKOV“ DOO Podgorica iz Podgorice podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 10:33:24+01'00', za izgradnju poslovnog objekta, na

katastarskim parcelama broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP5, lokacija broj 1 u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -556 od 16.06.2025. godine godine i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-330 od 11.08.2025. godine.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja za izgradnju novog objekta - poslovnog objekata u funkciji trgovine,, projektovano od strane „,SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 13:45+05`00`, u dijelu koji se odnosi na tačku 2. LOKACIJA - Mjesto i način priključenja lokacije, je navedeno:

Saobraćajni priključak lokacije je projektovan u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-726/1 od 05.12.2025.godine.

U procesu prikupljanja neophodnih saglasnosti od nadležnih institucija, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj nije izdao saobraćajnu saglasnost na projektnu dokumentaciju, nego su izdati novi saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-726/1 od 05.12.2025.godine.

U odnosu na ranije dostavljeno dostavljeno idejno rješenje koje je urađeno bilo u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-726 od 04.08.2025. godine, novo idejno rješenje je urađeno sa novim izdatim saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-726/1 od 05.12.2025.godine.“

Priključak urbanističke parcele UP5 na Lokaciji broj 1 KO Nikšić je planirana na saobraćajnicu Ul. Trebješka u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), preko dijela katastarske parcele broj 4363/9 KO Nikšić.

Na ovoj parceli je obezbijeđen kontinuitet pješačkog toka izgradnjom trotoara u skladu sa planskim dokumentom.

Saobraćajna i vertikalna signalizacija je planirana tako da :

- Ul. Trebješka bude ulica sa pravom prvenstva prolaza vozila u odnosu na vozila koja se uključuju na nju;

- Vozila koja se uključuju na Ul. Trebješku mogu nastaviti kretanje udesno u smjeru raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja,

- Zabraniti uključivanje vozila na Ul. Trebješku ulijevo tj. u pravcu Ul. Voja Deretića.

- Vozilima koja se kreću Ul. Trebješkom od raskrsnice sa kružnim tokom tokom saobraćaja u pravcu Ul. Voja Deretića, zabraniti skretanje ulijevo na pristupnu saobraćajnicu koja povezuje UP5 sa Ul. Trebješkom.

- Planirati pješački prelaz.

Takođe, UP5 će biti saobraćajno povezana sa UP6 a preko nje sa Ul. 13 jul.

Urbanistička parcela UP6 će se priključiti na Ul. 13. jul, na način što će se ukloniti postojeći trotoar i izvesti priključak prilazne saobraćajnice širine i radijusa krivine za mjerodavno vozilo L= 10.

Saobraćajna i vertikalna signalizacija će biti izvedena tako da :

- Ul. 13. jul bude ulica sa pravom prvenstva prolaza vozila u odnosu na vozila koja se uključuju na nju;

- Planirati pješački prelaz

Arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja grafički prilozi broj 04.02., 3, 4 i 5 – ŠIRI SITUACIONI PLAN, UŽI SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA, UŽI SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA, UŽI SITUACIONI PLAN SA SAOBRAĆAJNOM SIGNALIZACIJOM utvrđeno je sa su izmejnjeni u skladu sa novim izdatim saobraćajno tehničkim uslovima.

Investitor „OKOV“ DOO Podgorica iz Podgorice, aktom broj UP/Io broj: 20-361-572 od 10.12.2025. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane projektovano od strane na idejno rješenje projektovano od strane „SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 10:33:24+01'00', za izgradnju novog objekta - poslovnog objekata u funkciji trgovine, spratnosti Po+P+1, na katastarskim parcelama broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP5, lokacija broj 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, u okviru - urbanističko tehničkih uslova za pojedinačna područja i lokacije - lokacija 1, („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -556 od 16.06.2025. 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 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 3 000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se 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), 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 „SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Predmetne parcele (katastarske parcele broj 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić) nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u okviru - URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE - lokacija 1.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog poslovnog objekta u funkciji trgovine sastoji se od:

- Katastarske parcele broj: 4362/1, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 194,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4362/4, koju čini prema načinu korišćenja: neplodna zemljišta površine 19,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4362/5, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 40,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4362/6, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 2,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4363/1, koju čini prema načinu korišćenja: livada 1. klase, površine 354,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4363/7, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 3,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4366/2, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 3,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4367/3, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 9,00 m²;

- Katastarske parcele broj: 436/6, koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 2,00 m²;

upisane 17.12.2025. godine u Listu nepokretnosti 4336-prepis KO Nikšić u e katastru Područna jedinica Nikšić, kao svojina OKOV DOO Podgorica, uz obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

- Katastarske parcele broj: 4362/2, koju čini prema načinu korišćenja: dvorište, površine 429,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4365/1, koju čini prema načinu korišćenja: voćnjak 1. klase, površine 463,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4366/3, koju čini prema načinu korišćenja: livada 1. klase, površine 221,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4367/1, koju čini prema načinu korišćenja: dvorište, površine 436,00 m²;
- Katastarske parcele broj: 4367/2, koju čini prema načinu korišćenja: livada 1. klase površine 325,00 m²;

upisane 17.12.2025. godine u Listu nepokretnosti 1432-prepis KO Nikšić u e katastru Područna jedinica Nikšić, kao svojina OKOV DOO Podgorica, uz obimu prava 1/1, sa zabilješkom tereta i ograničenja upisa hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca.

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 arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta 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 dostaviti saglasnost navedenih hipotekarnih povjerilaca iz LN broj 1432 KO Nikšić, kao i saglasnost nosioca svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište, za privođenje ovih parcela namjeni u skladu sa ovim uslovima i planskom dokumentacijom katastarska parcela broj 4363/9 KO Nikšić upisana je u LN 787 KO Nikšić, u svojini Crne Gore raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava1/1, katastarska parcela broj 4574 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava1/1, a prema saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-726/1 od 05.12.2025. godine .

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-726/1 od 05.12.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta, na: k.p.broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić na lokaciji br. 1, urbanističkoj parceli UP5 u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24) na opštinski put – saobraćajnicu UL. Trebješku istaknuto je:

- Postojeće stanje: Lokacija za radove na izgradnji novog - Poslovnog objekta u funkciji trgovine sastoji se od: k.p.broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24).

Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, br. 72/24) na Lokaciji broj 1 KO Nikšić nijesu realizovane, jer nije urađena parcelacija i nijesu izgrađene planirane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Priključak urbanističke parcele UP5 na Lokaciji broj 1 KO Nikšić planiran je na saobraćajnicu UL. Trebješka, preko dijela katastarske parcele broj 4363/9 KO Nikšić, koja nije izgrađena u skladu sa planskom dokumentacijom.

Priključak na UP5 je planiran na UL. Trebješku na poziciji saobraćajnih traka namjenjenih za preostrojanje vozila ispred raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja.

Priključak je omogućavanje bezbednog, udobnog, brzog i ekonomične raspodjele (ukrštanje, preplitanje, udruživanje ili razdvajanje) saobraćajnih tokova, pa se u konkretnoj situaciji ne može dozvoliti vozilima koja se kreću ul. Trebješkom iz smjera kružnog toka saobraćaja u smjeru Ul. Voja Deretića, skretanje vozila ulijevo i uključivanje na UP5, a takođe ne može dozvoliti uključivanje vozila sa UP5 na UL. Trebješku u smjeru Ul. Voja Deretića.

Trebješka ulica ima karakter zaobilaznice koja omogućava bolje priključenje industrijskih zona (Željezara, rampa Boksita...) na magistralni system i povezuje dio naselja Kličevo sa magistralnim sistemom i povezuje dio naselja Kličevo sa magistralnim sistemom i centrom grada, a preko ulice Voja Deretića povezuje magistralni system i drugi dio naselja Kličevo sa centrom grada i ulicama koje su povezane sa gradskim jezgrom i ostalim djelovima grada.

Na rastojanju od oko tridesetak metara od planiranog priključka urbanističke parcele UP5 na Lokaciji broj 1 KO Nikšić, saobraćaj je regulisan raskrsnicom sa kružnim tokom saobraćaja za

ulice: Trebješka, Podgorički put i 13. jul. U vršnom satu, kada je povećana frekvencija vozila na ovoj raskrsnici dolazi do "zagušenja saobraćajnog toka" na Ul. Trebješku.

Naspram planiranog priključka urbanističke parcele UP5 na lokaciji broj 1 KO Nikšić, pored Ul. Trebješke u izgradnji je objekat od javnog interesa Vatrogasna stanica, za koji je potrebno obezbijediti maksimalno uključivanje vozila u saobraćaj.

Ul. 13. jul (u obuhvatu ovog plana) je primarna saobraćajnica sa 2 trake (po smeru) za kontinuiranu vožnju, širine od po 3,25m, sa obostranim trotoarima širine 4m i srednjom razdjelnom trakom širine 1.50 m.

Na katastarskoj parceli broj 4366/1 KO Nikšić, koja obuhvata urbanističku parcelu UP 6 na Lokaciji broj 1 KO Nikšić, upisanoj u LN 1432 KO Nikšić u svojini OKOV d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/1, izgrađen je objekat poslovne zgrade u vanprivredi, koji je priključen na ul. 13.jul, preko trotoara, preko oborenih ivičnjaka.

Izgradnjom poslovnog objekta na UP5 očekuje se povećanje broja vozila na ovom dijelu Lokacije broj 1 KO Nikšić, kao i na urbanističkoj parceli UP 6, pa da bi se smanjilo opterećenje saobraćajnog toka na raskrsnici sa kružnim tokom saobraćaja shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji ("Službeni list CG", br.019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta, odlučio je da se Ul. Trebješka i Ul. 13. jul saobraćajno povežu preko urbanističkih parcela U5 i U6 (koje će između sebe biti saobraćajno povezane)."

-Mjesto i način priključenja: "Priključak urbanističke parcele UP5 lokacije br. 1, koju čine: k.p.broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić planirati na saobraćajnicu Ul. Trebješku u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), na način:

Urbanističku parcelu UP5 priključiti preko dijela katastarske parcele broj 4363/9 KO Nikšić na Ul. Trebješku, u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24). Na ovoj parceli obezbijediti kontinuitet pješackog toka izgradnjom trotoara u skladu sa planskim dokumentom. Saobraćajnu i vertikalnu signalizaciju planirati tako da:

- Ul. Trebješka bude ulica sa pravom prvenstva prolaza vozila u odnosu na vozila koja se uključuju na nju;
- vozila koja se uključuju na Ul. Trebješku mogu nastaviti kretanje udesno u smjeru raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja;
- Zabraniti uključivanje vozila na Ul. Trebješku ulihevo tj. u pravcu Ul. Voja Deretića.
- Vozilima koja se kreću Ul. Trebješkom od raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja u pravcu Ul. Voja Deretića, zabraniti skretanje ulijevo na pristupnu saobraćajnicu koja povezuje UP5 sa Ul. Trebješkom.
- Planirati pješački prelaz, da bi se obezbijedio kontinuitet pješackog toka.

Urbanističku parcelu UP6 priključiti na Ul. 13. jul, na način što će se ukloniti postojeći trotoar i planirati priključak prilazne saobraćajnice širine i radijusa krivine za mjerodavno vozilo L=10. Saobraćajnu i vertikalnu signalizaciju planirati tako da:

- Ul. 13. Jul bude ulica sa pravom prvenstva prolaza vozila u odnosu na vozila koja se uključuju na nju;
- Planirati pješački prelaz, da bi se obezbijedio kontinuitet pješačkog toka.

Saobraćajno povezati urbanističke parcele U5 i U6.

Katastarska parcela broj 4363/9 KO Nikšić upisana je u LN 787 KO Nikšić, u svojini Crne Gore raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava1/1, katastarska parcela broj 4574 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava1/1, pa je potrebna saglasnost nosioca svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište, za privođenje ovih parcela namjeni u skladu sa ovim uslovima i planskom dokumentacijom.

Ovim saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-726/1 od 05.12.2025. godine godine, zamjenjuju se saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-726 od 04.08.2025. godine.

Dostavljena je izjava o tačnoj lokaciji o tačnoj lokaciji geodetske organizacije "GEOPROMET" DOO Podgorica od 27. juna 2025. godine da predmetne parcele: k.p.broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić (sopstvenik -posjednik OKOV DOO PODGORICA) čine lokaciju za izgradnju.

- Predmetni objekat je projektovan na UP 5 – lokacija 1 u zahvatu Izmjena i dopuna PUP - GUR-a Opštine Nikšić, koju čine kat. parcele 4366/3, 4365/1, 4367/1, 4367/2, 4366/2, 4367/6, 4367/3, 4365/5, 4363/11, 4363/7, 4362/6, 4362/1, 4362/5, 4362/4, 4362/2, svojina Okov doo Podgorica, KO Nikšić.

- Prilaz lokaciji obezbijeđen je preko kat.parcele 4363/8 (LN 787), namjene ulice, vlasništvo Crna Gora/Opština Nikšić.

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele broj 4363/8 KO Nikšić (Crna Gora - sopstvenik – posjednik, a na raspolaganje Opštini Nikšić) – (način korišćenja -ULICE).

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 07-353-sl. od 27.06.2025. godine za projekat izgradnje novog objekta, na k.p.broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine za investitora "OKOV" DOO Podgorica, u kojem je navedeno da nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborat ili odluke da nije potrebna izrada elaborata.

Dostavljena je saglasnost generalnog direktora "OKOVA" DOO Podgorica , vlasnika objekta i parcela upisanih u LN 1432 KO Nikšić, broj: OV 11651/2025. od 06.08.2025. godine, ovjerena od strane notara Milošević Nikole, kojom izjavljuje da je saglasan da gradnjom, na udaljenosti manjoj od 2,0 metra, na parcelama upisanim u LN 4336 KO Nikšić, koje su takođe u vlasništvu "OKOVA" DOO Podgorica.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se lokacija broj 1 nalazi u II (drugoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je MN - Površine za mješovite namjene, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u okviru - URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE - lokacija 1 navedeno je sledeće:

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekte na površinama mješovite namjene

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi objekti različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno poslovnih, ali i privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama. Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i preko 50% pa čak i cio blok može da bude bez stambenih objekata

Oblik i veličina urbanističkih parcela definisani su numerički.

Na površinama mješovite namjene objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu. Izgradnja objekata kao dvojnih ili u nizu moguća je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže.

Građevinska linija novih objekata je grafički prikazana, maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8.

Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je predviđeno građenje.

Građevinska linija na zemlji – GL1, određuje zonu u okviru koje se formira gabarit objekta za prizemlja i definisana je grafički.

Građevinska linija iznad površine zemlje – GL2, kojima se određuje zona građenja za spratne etaže, grafički nije definisana, pa je građevinska linija na površini zemlje istovremeno i građevinska linija iznad površine zemlje, odnosno GL2 se poklapa sa GL1.

Građevinska linija ispod površine zemlje – GL0, kojima se određuje zona građenja za podrum, grafički nije definisana, može biti izvan građevinskih linija na površini zemlje, ali najmanje 1m udaljena od granice parcela.

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

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog i isti obezbeđuje investitor.

Tabela br.8 – Urbanistički parametri

Br. UP	P UP	Indeks zauzetosti		Površina osnove		Indeks izgrađ.		BGP		Spratnost	Broj jedinica		Broj korisnika	
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan		stanje	plan	stanje	plan
5	2654	0.00	0.40	0	1062	0.00	0.80	0	2124	P+2	0	1	0	20

Krovovi su ravni ili kosi, nagiba usaglašeni sa nagibom susjednih objekata a krovni pokrivači adekvatni ambijentu i krovnom nagibu.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele.

U okviru zone mješovite namjene se nalaze objekti porodičnog stanovanja dobrog kvaliteta na parcelama UP3, UP4 i UP5, koji se zadržavaju, a mogu se rekonstruisati ili graditi drugi, u okviru zadatih parametara.

U okviru ove lokacije nalaze se dva tipa objekata na površinama mješovite namjene: objekti porodičnog stanovanja i poslovni objekti koji moraju zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%-40% i objekti SS namjene, odnosno objekti višeporodičnog stanovanja u neposrednoj blizini zaštićenog područja koji moraju zadovoljiti minimalan procenat ozelenjenosti od 40 % i sve one principe u uslovima zaštite u režimu zaštićenog korišćenja.

Saobraćaj u mirovanju je planiran po principu da se maksimalno iskoristi raspoloživi prostor pa je parkiranje neophodno rješavati u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeeetažnim garažama u funkciji namjene, a poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", („Službeni list CG“ broj 24/10) koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić koji iznosi 237 PA/1000 stanovnika prema PUP-u opštine Nikšić (do 2020./25.). Obezbijediti i potreban broj parking mjesta za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti (5% od ukupnog broja PM).

Za objekte za javnu upotrebu neophodno je obezbijediti prilaze objektu i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.

Uslovi za infrastrukturno opremanje: Uslovi priključenja na infrastrukturu prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća. Za potrebe napajanja objekata na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja TS 10/04 kV, za koju je definisana UP.

Uslovi za zelene površine: U zoni sa namjenom-stanovanje većih gustina i kompatibilne namjene (trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%.

Površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje poslovnog objekta je 2648,00 m² dok površina kompletne UP5 iznosi 2654m².

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnju objekta je 2648,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na UP5 planirana izgradnja poslovnog objekta u funkciji trgovine, spratnosti Po+P+1 u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,37, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektima iznosi 980.87m²)
- indeks izgrađenosti 0,71, (ostvarena – projektovana BRGP planiranih objekata iznosi 1875.75m². U BRGP nije uračunata površina podruma koji se koristi za parkiranje.
- spratnost je Po+P+1.

- zelenilo ostvareno 1054,15m² zelenila spada 542,9 m² čistog zelenila u uređenju terena i 511,25 m² behaton popločanja na parking mjestima
- Ostvareni broj parking mjesta.....65

Ukoliko podrumaska 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).

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu KONCEPT I FUNKCIJA je navedeno:

U urbanističkom, oblikovnom, arhitektonsko-estetskom i funkcionalnom smislu, koncepcija objekta je uslovljena sa nekoliko grupa različitih uticajnih faktora:

- Karakteristike lokacije (morfologija - konfiguracija terena, orijentacija u odnosu na strane svijeta, odnos prema susjednim objektima i saobraćajnoj infrastrukturi, insolacija);
- Uslovi i potrebe Investitora.

Forma objekta je uslovljena težnjom da se duž zapadne i južne strane formira kontinualni fasadni front koji će ispratiti formu saobraćajnica i na taj način se idealno uklopiti u okruženje bez narušavanja vizura i preglednosti vozačima i pješacima koji se kreću saobraćajnicama koje uokviruju lokaciju. Takođe, bilo je neophodno uspostaviti prirodnu vezu sa objektom na susjednoj parceli (u vlasništvu istog investitora) koja takođe ima nepravilan oblik . Ovo je ostvareno na način što je ispraćena linija ulazne fasade postojećeg objekta, napravljen njen kontinuitet a korpusom novog objekta sakriven ostatak postojećeg objekta. Na ovaj način se stvara kontinualna fasada dva objekta i sakriva njihova nepravilna forma koja više nije saglediva iz pozicija saobraćajnica. Zadnja (istočna) strana parcele je predviđena za zelenu površinu koja će predstavljati tampon zonu prema susjednoj parceli.

Zbog specifične namjene objekta koja zahtijeva otvorenost unutrašnjeg prostora u cilju preglednosti i boljeg sagledavanja, kao i lakše i brže komunikacije ljudi i robe, glavni korpus objekta je projektovan kao prefabrikovana dvobrodna konstrukcija sa rasterom 8,15mx11m pri čemu je u unutrašnjem prostoru vidljiv samo centralnisredišnji niz stubova. Glavni korpus ima izduženi pravougaoni oblik sa zalučnim krajem na južnoj strani. Duža strana je iskorištena za unutrašnje glavne pravce komunikacija na koje su upravno postavljeni regali sa robom. Na ovaj način se sa svake tačke glavnog koridora sagledava čitav objekat(čemu svakako pogoduje i postojanje samo jednog niza stubova u tom istom pravcu) što takođe olakšava kretanje i eventualnu evakuaciju u nepredviđenim okolnostima. Na ovaj glavni korpus je sa zapadne strane dodat aneks nepravilnog oblika (da bi se ispratila nepravilna forma parcele) koji je iskorišten za vertikalne komunikacije (stepenište i liftovi), sanitarije i garderobe za zaposlene.

Idejnim rješenjem je predviđen objekat spratnosti Po+P+1. U podrumu se nalazi garaža sa 24 parking mjesta, vertikalne komunikacije stepenište i lift, kao i manji skladišni prostor. U garažu se pristupa rampom koja se nadovezuje na saobraćajni priključak iz Trebješke ulice.

Prizemlje je u potpunosti predviđeno za prodajni prostor. Na istočnoj strani, sklonjeno sa glavnih pravaca komunikacije, je smješteno stepenište, putnički i teretni lift. Glavni ulaz u objekat je sa strane Bulevara 13 Jul. Budući da se novi objekat naslanja na postojeći objekat istog vlasnika i iste namjene, ulazi oba objekta će imati ispred zajednički ulazni plato dok će se ispred ostatka zapadne fasade objekta nalaziti parking. Na taj način neće doći do preplitanja kolske i pješačke zone. Glavni pravac komunikacije u prizemlju se proteže podužno kroz objekat od sjevera (gdje je ulazna zona) ka jugu (gdje je evakuacioni izlaz). Glavni korpus objekta na spratu je takođe u potpunosti predviđen za prodajni prostor dok se u aneksu osim stepeništa i liftova takođe nalaze sanitarije I garderobe za zaposlene. Organizacija sprata je gotovo identična kao i prizemlja sa identičnom organizacijom komunikacionih pravaca i položajem regala sa robom.

U okviru parternog uređenja, zelenilo čini 39% površine parcele. Najzastupljenije je na istočnoj strani parcele gdje formira svojevrsnu tampon zonu između novoprojektovanog objekta i objekata na susjednim parcelama. Na samoj parceli ne postoji drveće niti uređena vegetacija koju bi bilo potrebno sačuvati.

10. PARKING PROSTOR

U garaži je predviđeno 24 parking mjesta a na parceli 30 parking mjesto što je ukupno 54PM.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „OKOV“ DOO Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta – poslovnog objekta u u funkciji trgovine, spratnosti Po+P+1 na k.p.broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić koje čine Urbanističku parcelu UP5, lokacija broj 1 u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350 - 556 od 16.06.2025. godine. i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisano je 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 parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „OKOV“ DOO Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „SHARH“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 10:33:24+01'00', za izgradnju novog objekta - poslovnog objekta u funkciji trgovine, spratnosti Po+P+1, na katastarskim parcelama broj: 4362/1, 4362/2, 4362/4, 4362/5, 4362/6, 4363/1, 4363/7, 4366/2, 4367/3, 4367/6, 4365/1, 4366/3, 4367/1 i 4367/2 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP5, lokacija broj 1 u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u okviru - urbanističko tehničkih uslova za pojedinačna područja i lokacije - lokacija 1, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361-572 od 19.12.2025. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-330 od 11.08.2025. godine.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

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



DOSTAVLJENO:

1 x „OKOV“ DOO Podgorica, [redacted]

1 x „SHARH“ DOO Podgorica, [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a