



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-542

Nikšić, 28.11.2025. 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), 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 Vasiljević Zore iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 17:16:10 +01'00, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli 1856 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP240 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 N J E

Investitorki Vasiljević Zori iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 17:16:10 +01'00 za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, lokacija potoč Ulice Milana Papića, na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP240, 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 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. 07-350-965 od 09.09.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-542 od 27.11.2025. godine, investitorka Vasiljević Zora iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP240 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), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-965 od 09.09.2025. 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), 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), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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

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

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

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

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

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

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP- a „Bistrica“ („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).

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

- kat. parcela broj 1856 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 107,00 m², zemljište ispod garaže površine 21,00 m², dvorište površine 500,00 m² i po kulturi voćnjak 2.klase površine 90,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti broj 278 KO Nikšić- prepis, potes ulica Milana Papića, od 13.10.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, pod brojem 103-919-11128/2025, kao sukorišćenje Vasiljević Ane i Vasiljević Marije u obimu prava sa po 1/4 i Vasiljević Neđeljka u obimu prava 1/2, sa upisanim teretom sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima upis hipoteke u korist PRVE BANKE CG.

U "G" listu lista nepokretnosti upisan je teret – Hipoteka u korist PRVE BANKE CG.

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 hipotekarnog povjerioca.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1077 od 01.10. 2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP240 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Bistrica", "(„Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14),investitora Vasiljević Zore iz Nikšić navodi se :

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata(„Službeni list CG" br.64/17, 44/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23), člana 8 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" br. 19/25), člana 143 Stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („ Službeni list CG" br.19/25) i podnietog zahtjeva Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 09-340- 1077 od 15.09.2025. godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli 1856 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu broj UP240 KO Nikšić u obuhvatu DUP „Bistrica" Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi" br. 01/14), investitora Vasiljević Zore iz Nikšića, Sekretarijat za komunalne poslove propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP -a „ Bistrica", Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore" -opštinski propisi 01/14), a prema grafičkom

prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko -tehničkih uslova Up/Io br.07-350- 965 od 09.09.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 15.09.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu broj UP240 DUP- a „Bistrica -izmjene i dopune“, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-965 od 09.09.2025. godine izdatih na ime investitora Vasiljević Zore 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 projektu izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu broj UP240 u obuhvatu DUP- a „Bistrica -izmjene i dopune 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 Vasiljević Zora 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 broj 09-327- 480 od 11.09.2025. godine za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta , investitora Vasiljević Zore, na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcel broj UP240 u obuhvatu DUP-a “Bistrica -izmjene i dopune” članom 115 Zakona o vodama (“Sl.list RCG”, br. 27/07 i “Sl. list CG”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) definisano je objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni. Shodno tome, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljena je saglasnost broj : OV. 13160/2025 od 16.09.2025. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića u kojoj se navodi da Vasiljević -Zorić Marija i Vasiljević Ana daju saglasnost svojoj strini Vasiljević Zori da može izgraditi na svoje ime stambeni objekat na kat. parceli broj 1856 upisanoj u listu nepokretnosti 278 KO Nikšić, čiji su suvlasnici, te u tom smislu pribaviti sve saglasnosti i odobrenja potrebne za izgradnju i upis objekta na svoje ime a sve u skladu sa urbanističko -tehničkim uslovima izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine pod brojem UP/Io br. 07-350-965 od dana 09.09.2025. godine.

Dostavljena je saglasnost broj : OV. 17315/2025 od 25.11.2025. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića u kojoj se navodi da Vasiljević Nedeljko daje saglasnost Vasiljević Zori da može izgraditi na svoje ime stambeni objekat na kat. parceli broj 1856 upisanoj u listu nepokretnosti 278 KO Nikšić, čiji je suvlasnik u obimu prava od po ½, te u tom smislu pribaviti sve saglasnosti i odobrenja potrebne za izgradnju i upis objekta na svoje ime a sve u skladu sa urbanističko -tehničkim uslovima

izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životene sredine pod brojem UP/Io br. 07-350-965 od dana 09.09.2025. godine.

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 SS-stanovanje srednjih gustina

Pravila parcelacije

Površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje stambenog objekta je 718m².

Lokacija može biti posebna parcela i dio parcele.

Prema DUP-u " Bistrica -izmjene i dopune" predmetna parcela predstavlja dio urbanističke parcele UP240 sa namjenom površina SS -*stanovanje srednjih gustina sa sledećim parametrima:*

- *Koeficijent zauzetosti Iz-0,40*
- *Koeficijent izgrađenosti Ii -1,20*
- *Max spratnost P+2+Pk*
- *Površina urbanističke parcele 722,00 m²*

Maksimalni indeks izgrađenosti:

<i>Individualno stanovanje</i>	<i>1,20</i>
Kolektivno stanovanje	2,50
poslovanje	1,00
Industrija	0,60

Maksimalni indeks zauzetosti:

<i>Individualno stanovanje</i>	<i>0,40</i>
Kolektivno stanovanje	0,50
poslovanje	0,4
industrija	0,3

Maksimalna spratnost objekta:

<i>Individualno stanovanje</i>	<i>P+P+2+Pk</i>
Kolektivno stanovanje	Po+P+4+Pk
poslovanje	Po+VP+1

Minimalni broj parking mjesta:

<i>Individualno stanovanje</i>	<i>Obezbijediti na parceli</i>
Kolektivno stanovanje	1 pm/stanu
poslovanje	1 pm/80,00 m ²

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći.

Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji. Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički, odstojanjem od regulacione linije – granice parcele i numerički, koordinatama prelomnih tačaka građevinske linije.

Zona građenja definisana je:

1. spoljnim građevinskim linijama na nivou urbanističkog bloka, koje su obavezujuće i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnjim građevinskim linijama, u odnosu na susjedne parcele, koje su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od granica parcele):
 - a. Prednja i zadnja građevinska linija prema susjedu na odstojanju koje ne može biti manje od 1/4 visine objekta,
 - b. Bočna građevinska linija prema susjedu:
 - do ivice parcele, uz saglasnost susjeda,
 - na udaljenju minimalno 1.50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija
 - na udaljenju većem od 2.00m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Prema smjernicama izmjenjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić predviđeno je :

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslov i parametri izgradnje su sljedeći:

STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA opšti uslovi i parametri izgradnje su:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u stim bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m² a spratnost preko P+2 1200 m².
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;
- Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.

- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;*
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, **zdrastvenu** i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Građevinska linija objekata ili dijelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

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 uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

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

PRISTUPNI PUT

Pristupni do objekta je sa javnog ili pristupnog puta obezbjeđuje investitor.

- površina lokacije UP240 je 718,00 m².
 Katastarska parcela broj 1856 KO Nikšić, prema LN 278, ima ukupnu površinu 718,00 m².
 Kompletna površina k.p. 1856 KO Nikšić ulazi u sastav UP240 i iznosi 718,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27 (na površinu kat. parcele 1856 KO Nikšić koja iznosi 718,00 m², a koja čini dio UP240, - ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta iznosi 67,30 m² + postojeći stambeni objekat br. 1 - 107,00 m² i garaže 21,00 m², što je ukupna zauzetost svih objekata - 195,30 m²),
- indeks izgrađenosti 0,27 (na površinu kat. parcele 1856 KO Nikšić koja iznosi 718,00 m², a koja čini dio UP240, - ostvarena BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 67,30 m² + BRGP postojećeg stambenog objekta br. 1 koja iznosi - 107,00 m² i BRGP garaža 21,00 m², što je ukupna zauzetost BRGP objekata planiranog i postojećih - 195,30 m²),
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vasiljević Zore iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP240 KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Bistrica“, („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. 07-350-965 od 09.09.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Bistrica“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 01/14) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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.

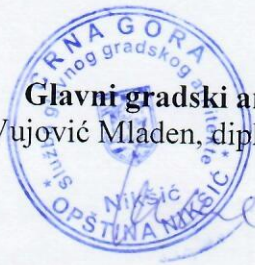
Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitorke Vasiljević Zori iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 17:16:10 +01'00 za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1856 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP240 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), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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 prijema (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 Vasiljević Zora, [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a