



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 239

Nikšić, 08.06.2026. 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 Jelene Žižić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.05.2026. godine u 20:21:46+02'00', za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitorci **Jeleni Žižić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.05.2026. godine u 20:21:46+02'00', za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, označene kao broj zgrade 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -665 od 18.07.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-239 od 27.05.2026. godine, investitorica Žižić Jelena iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, označene kao broj zgrade 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -665 od 18.07.2025. godine i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da

je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-485/2 od 01.12.2025. godine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.05.2026. godine u 20:21:46+02'00', za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, označene kao broj zgrade 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, ustanovljeno je da je došlo dopromjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenja projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.11.2025. godine u 12:42:52+01'00.

Uvidom u grafički i tekstualni dio dostavljenog idejnog rješenja, kao i uvidom u ranije dostavljeno idejno rješenje, urađeno od strane ustanovljeno je da je došlo do promjene koja se odnosi na rješenju koje je planirano da se izvodi fazno.

U tehničkom opisu je navedeno:

Fazna realizacija objekta:

***Na zahtev investitora planirana je mogućnost fazne gradnje objekta, i to u dve (2) faze što je u pogledu rešenja arhitekture predviđeno na sledeći način:***

***- Faza 1:***

- izgradnja kompletne AB konstrukcije objekta (AB radovi na svim pozicijama na P+2);
- izgradnja svih fasadnih zidova objekta;
- kompletno završeni radovi na krovnoj konstrukciji kao i pokrivanju objekta, izrada limenih opšava, olučnih horizontala i vertikala;
- kompletno završeni radovi na pozicijama prodora kroz krov-dimovodna vertikala i dr.;
- kompletno završena fasada objekta (zatvoren objekat);
- kompletno završeni radovi na montaži fasadne stolarije - zatvoren objekat spolja (prozori, vrata, balkonski otvori);
- potpuno završen i opremljen poslovni prostor u prizemlju (samostalna funkcionalna i tehnički nezavisna cjelina);

Faza 1 predstavlja funkcionalnu i tehnički nezavisnu cjelinu - koja omogućava bezbedno i nesmetano korišćenje poslovnog prostora na prizemlju.

Napomena: Ulazni deo dupleksa na prizemlju, kao i spratovi 1 i 2 u fazi 1 ostaju iznutra u grubim građevinskim radovima, bez završnih unutrašnjih radova, ali su konstruktivno kompletno završeni i zatvoreni (krov, fasada, stolarija), te ne utiču na bezbedno i nezavisno korišćenje poslovnog prostora na prizemlju.

***- Faza 2:***

- izvođenje svih unutrašnjih radova u stambenom dijelu objekta (dupleks stan) na poziciji ulaznog i stepenišnog dijela dupleksa na prizemlju i kompletno na spratu 1 i 2;
- svi završni i fini radovi kojima se stambeni deo objekta dovodi u gotovo stanje.

Faza 2 predstavlja funkcionalnu i tehnički nezavisnu cjelinu - pri čijoj realizaciji se ne ugrožava bezbedno i nesmetano korišćenje poslovnog prostora na prizemlju (iz faze 1).

Napomena: Budući da se u fazi 2 izvode unutrašnji i završni radovi na ulaznom dijelu dupleksa na prizemlju, kao i unutrašnjem prostoru dupleksa na spratovima 1 i 2, oni ne utiču na bezbedno korišćenje prizemlja.

Planirana realizacija kompleksa odvija se kroz dvije faze izgradnje.

Navedena fazna izgradnja je usklađena sa urbanističko-tehničkim uslovima br. UP/Io br.07-350 -665 od 18.07.2025. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, gdje je u tački 16. navedena mogućnost faznog građenja objekta

Ovom izmjenom nijesu ugroženi propisani urbanistički parametri, uključujući udaljenosti od susjednih parcela i regulacionih linija, niti su narušeni uslovi za pristup, saobraćajno rješenje i infrastrukturnoopremanje lokacije.

Imajući u vidu prethodno navedeno, urađeno je novo idejno rješenje za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, označene kao broj zgrade 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić,, a nakon dobijene nove saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta biće urađen i novi Glavni projekat koji će biti predate Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove uz novi zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Osnovna 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.

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

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

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

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m<sup>2</sup> i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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

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

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

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima;

3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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

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

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

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

Katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade sastoji se od:

- katastarske parcelu broj 2636 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 507.00 m<sup>2</sup>,

po listu nepokretnosti 4012 KO Nikšić – prepis, potes Ul. Vuka Karadžića, broj 103-919-8905/2024 od 06.08.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Nikšić, svojina Žižić Jelene u obimu prava 1/1, kao i uvidom u evidenciju e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 08.06.2026. godine.;

- katastarske parcele broj 2637 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište uz stambeno poslovnu zgradu, površine 497.00 m<sup>2</sup> i stambeno poslovne zgrade, površine 314.00 m<sup>2</sup>, po listu nepokretnosti 3026 KO Nikšić – prepis, potes Ul. Vuka Karadžića, broj 103-919-8904/2024 od 06.08.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Nikšić svojina Žižić Jelene u obimu prava 1/1, kao i uvidom u evidenciju e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 08.06.2026. godine.;

U “G” listu nepokretnosti 4012-prepis i listu nepokretnosti 3026-prepis, uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, 08.06.2026. godine, upisan je teret - Hipoteka u korist Hipotekarnog povjerioca Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore UZZ 378/2024 od 04.12.2024. godine.

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 za navedene radove od hipotekarnog povjerioca.*

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-826 od 22.08.2025. godine za priključenje lokacije za radove na nadogradnji stambeno poslovne zgrade-objekta broj 1, na lokacijikoju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić na opštinski put ulicu u naselju Ul. Milice Vučinić, istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na nadogradnji stambeno poslovne zgrade-objekta broj 1, na lokacijikoju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24), povezana je sa opštinskim putem, ulicom u naselju Ul. Milice Vučinić.

Ulica Milice Vučinić (na katastarskoj parceli broj 4577 KO Nikšić upisana je u LN 764 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, način korišćenja –ulice), upisana je pod rednim brojem 179. pod nazivom Milice Vučinić u Regisar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15)“.

-Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na nadogradnji stambeno poslovne zgrade-objekta broj 1, na lokacijikoju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, planirati preko postojećeg priključka, preko trotoara (preko upuštenih ivičnjaka) na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Milice Vučinić.

U projektu prikazati način i mjesto priključka”.

- Dostavljena je Saglasnost Nikolić Jovana, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića sa sjedištem u Nikšiću broj: OV-9978/2024 od 16.09.2024. godine, kojom je saglasan da se objekat na susjednoj katastarskoj parceli 2636 i 2637 u vlasništvu Žižić Jelene može naći na postojeće utvrđeno stanje. Saglasnost

se daje isključivo radi sprovođenja procesa legalizacije objekta na kat. parcelama 2636 i 2637 KO Nikšić, te se u druge svrhe ne može koristiti.

- Dostavljena je Saglasnost Jaredić Radisava, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića sa sjedištem u Nikšiću broj: OV-9979/2024 od 16.09.2024. godine, kojom je saglasan da se objekat na susjednoj katastarskoj parceli 2636 i 2637 u vlasništvu Žižić Jelene može naći na postojeće utvrđeno stanje. Saglasnost se daje isključivo radi sprovođenja procesa legalizacije objekta na kat. parcelama 2636 i 2637 KO Nikšić, te se u druge svrhe ne može koristiti.

Investitoru je 21.11.2025.godine poslat dopis – Obavještenje UP/IO broj: 20-361-485/1 u kojem je navedeno da “Uvidom u idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.11.2025. godine u 11:07:45 + 01`00, utvrđeno je da se radi o rekonstrukciji sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, označene kao broj zgrade 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, tako da je potrebno dostaviti nove saglasnosti navedenih lica, ali za radove koji se planiraju na navedenoj lokaciji”, te su nakon 28.11.2025 u novom idejnom rješenju projektovanom od strane firme „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.11.2025. godine u 12:42:52+01`00, dostavljene nove saglasnosti od vlasnika susjednih katastarskih parcela, a što je i dostavljeno i u idejnom rješenju projektovanom od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.05.2026. godine u 20:21:46+02`00`.

- Dostavljena je Saglasnost Nikolić Jovana, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića sa sjedištem u Nikšiću broj: OV-17323/2025 od 25.11.2025. godine, kojom je saglasan da kao vlasnik k.p. 2635/2 KO Nikšić, da se objekat na susjednoj katastarskoj parceli 2353 i 2637 u vlasništvu Žižić Jelene, može graditi u skladu sa idejnim rješenjem arhitektonskog projekta objekta pod brojem UP/IO br. 07-350-665.
- Dostavljena je Saglasnost Jaredić Radisava, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića sa sjedištem u Nikšiću broj: OV-17318/2025 od 25.11.2025. godine, kojom je saglasan da kao vlasnik k.p. 2638 KO Nikšić, da se objekat na susjednoj katastarskoj parceli 2353 i 2637 u vlasništvu Žižić Jelene, može graditi u skladu sa idejnim rješenjem arhitektonskog projekta objekta pod brojem UP/IO br. 07-350-665.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/IO broj: 09-327-358 od 25.07.2025. godine, kojim obavještavaju da je članom 115 Zakona o vodama (“Sl. list RCG”, broj 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) definisano objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni.

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.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. Od 25.07.2025.

godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat nadogradnje poslovno stambene zgrade-objekta broj 1, na lokaciji u ulici Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, kojim je nosilac projekta u obavezi da se izjasni o namjeni, površini, kapacitetu objekta I sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje srednjih gustina:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m<sup>2</sup>, za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m<sup>2</sup> a spratnosti preko P+2 1200 m<sup>2</sup>;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25,
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni proctor, tehnička ili/I ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Gardevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom,
- ***Grđevinska linija ne može biti udaljena manje od 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;***
- ***Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje ¼ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;***
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili 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 podzemnim etažama je 0,6;
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;***
- Na površinama satnovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe

potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno servisni I privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;

- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta stanovanja;
  - Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine;
  - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
- 
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
  - Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
  - Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
  - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

*Površina lokacije koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, a na kojoj je predviđena rekonstrukcija sa nadogradnjom postojeće stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1 je 1318,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija sa nadogradnjom postojeće stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1 u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambeno-poslovnom zgradom – iznosi 315,38 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,63, (ostvarena – projektovana BRGP stambeno-poslovne zgrade sa planiranom nadgradnjom sprata – iznosi 834,35 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P + 1 i P+ 2.

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

:

#### 4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE

- Postojeći stambeno-poslovni deo objekta se privodi namjeni i iz faze grubih građevinskih radova dovodi u završeno stanje – uzevši u obzir potrebne radnje sanacije i rekonstrukcije.
- Nadgradnja je planirana kao dodatni kapacitet za namjenu u stambeno-poslovne svrhe, i to sa jedinstvenim poslovnim prostorom na prizemlju, dok se jedinstvena stambena jedinica planira na spratu 1 i 2, u formi DUPLEKS stana;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jelene Žižić iz Nikšića za davanje saglasnosti

na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.05.2026. godine u 20:21:46+02'00', za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, na lokaciji ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -665 od 18.07.2025. godine iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u 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, kao i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.05.2026. godine u 20:21:46+02'00', investitorki Jeleni Žižić iz Nikšića, za rekonstrukciju sa nadgradnjom stambeno-poslovne zgrade – objekta broj 1, na lokaciji potes ul. Vuka Karadžića – objekta broj 1, na lokaciji ul. Vuka Karadžića, koju čine katastarske parcele broj 2636 i 2637 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 239 od 08.06.2026. godine, Rješenje UP/Io broj: UP/Io broj: 20-361-485/2 od 01.12.2025. godine, se stavlja van pravne snage.**

NAPOMENA: Projektu 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 dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Jelena Žižić, [REDACTED]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a