



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-231

Nikšić, 01.06.2026. 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 Martinović Vladimira iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.05.2026. godine u 09:07:46+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Do, na katastarskoj parceli broj 3034/2 KO Rubeža 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 **Martinović Vladimiru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.05.2026. godine u 09:07:46+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Do koju čini katastarska parcela broj 3034/2 KO Rubeža, 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 07-350-502 od 09.05.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-231 od 26.05.2025. godine, investitor Martinović Vladimir iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Do, koju čini katastarska parcela broj 3034/2 KO Rubeža, 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 07-350-502 od 09.05.2025. 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 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.

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 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 „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

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

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

Kat. parcele broj 3034/2 KO Rubeža nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

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

- kat. parcele broj 3034/2 koju čini prema načinu korišćenja : po kulturi voćnjak 2.klase, površine 540,00 m² i zemljište pod objektom kuće i zgrade površine 63,00 m²
- upisane su u posjedovni list broj 1930 KO Rubeža - prepis, potes Do, kao posjedništvo Martinović Steva u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja, a uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 28.05.2026.godine.

Dostavljena je saglasnost broj OV2428/2026 od 09.03.2026. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića, Martinović Steva u kojem se navodi: "Martinović Vladimir da može izgraditi stambeni objekat na kat. parcelama broj 3034/2 i 3034/3 KO Rubeža, čiji sam vlasnik u obimu prava od 1/1, te u tom smislu pribaviti sve saglasnosti i odobrenja potrebne za izgradnju i upis objekta na svoje ime

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340- 544 od 19.08.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3034/2 KO Rubeža na lokalni put L-1 Rubeža(raskrsnica kod spomenika)- Mjolje polje -Morakovo istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3034/2 KO Rubeža, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored lokalnog puta L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) -Milje Polje -Morakovo.

Lokalni put L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) -Milje polje -Morakovo (na katastarskoj parceli broj 3140KO Rubeža upisanoj u PL 261u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda) upisana je kao lokalni put pod rednim brojem 1. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).“

Investitor je ovom sekretarijatu dostavio Skicu održavanja katastra nepokretnosti, urađenu od geodetske organizacije "Navstar 7" d.o.o. od jula 2024.godine.

-Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3034/2 KO Rubeža, **priključiti preko jednog priključka, na lokalni put L-Rubeža (raskrsnica kod spomenika) -Mjolje polje -Morakovo.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 14.05.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat građenja novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br 3034/2 KO Rubeža u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR -a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350- 502od 09.05.2025. godine izdatih na ime investitora Martinović Vladimira 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 građenja stambenog objekta na katastarskoj parceli br 3034/ KO Rubeža, u obuhvata izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se 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 Martinović Vladimir **nije u obavezi da sprovodi postupak procjene 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 rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-215 od 19.05.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3034/2 KO Rubeža, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

- 1.Glavnim projekat uraditi un skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.
- 2.Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br.056/19);
- prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spreči procurivanje voda iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljeno je punomoćje Javnog beležnika Katarine Zrilić iz Beograda broj UOP-III -362-2025 od 08.07.2025. godine u kojem se navodi: “Martinović Mirko ovlašćujem svog bratanića Martinović Steva da može u moje ime i za moj račun potpisati sva potrebnu dokumentaciju kod društva “NAVSTAR“ Nikšić i Uprave za nekretnine PJ Nikšić vezanu za parcelaciju parcele 3034/1 KO Rubeža, a zatim za novonastalu parcelu zaključiti ugovor o poklonu, prema elaboratu koji je radio „NAVSTAR“ DOO Nikšić, kojim bi nevedeno zemljište preveo na svoje ime, te ulagati kod nadležnih ustanova, sva potrebna pismena i učestvovati u postupku pred nadležnim organima, primiti pismena i odricati se prava na žalbu, kao i obavljati druge pravne radnje u vezi sa navedenom imovinom, a po sopstvenom nahodjenju.

Takođe, dajem saglasnost da Martinović Stevo može izgraditi stambeni objekat na udaljenosti manjoj od 3 m od mojih parcela koje se graniče sa njegovim na kojima će da izgradi stambeni objekat.

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

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je : Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- ***Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;***
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- ***Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;***
- ***Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;***
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- ***Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;***
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;***

- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
 - Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
 - Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradna stambenog objekta je 603,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 110,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,18 (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 110,00 m²)
- spratnost je P

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

Predmetni stambeni objekat planiran je na mjestu postojećeg objekta, zbog čega je prije početka izgradnje potrebno izvršiti uklanjanje postojećeg objekta. Radovi na uklanjanju nijesu obuhvaćeni ovom projektnom dokumentacijom.

Isto je utvrđeno i uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja SITUACIJA (broj priloga 1), ŠIRA SITUACIJA (broj priloga 2), SITUACIJA - Planirano stanje (broj priloga 3).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Martinović Vladimira iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Do na katastarskoj parceli broj 3034/2 KO Rubeža 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 07-350-502 od 09.05.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, 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 funkciju, 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Martinović Vladimiru iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.05.2026. godine u u 09:07:46+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Do, koju čini katastarska parcela broj 3034/2 KO Rubeža, 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.

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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Martinović Vladimir [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

Glavni gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

