



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-399

Nikšić, 02.10.2025. 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 „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno -stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 570/2 i 568/5 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „VIKING KOMP“ DOO Nikšić i suinvestitoricama Kandić Ružici i Mrvaljević Zorici daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, poslovno - stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/2 i 568/5 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 07-350 -721 od 04.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-399 od 29.09.2025. godine, investitor „VIKING KOMP“ DOO Nikšić i suinvestitorke Kandić Ružica i Mrvaljević Zorica iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno -stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/2 i 568/5 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -721 od 04.07.2025. 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 „KAT“ 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-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 570/2 i 568/5 KO Nikšić 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 objekta, poslovno -stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 570/2 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi livada 1. klase površine 473,00 m²;
- kat. parcele broj 568/5 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi voćnjak 1. klase površine 25,00 m²,

po listu nepokretnosti 1547 KO Nikšić - Izvod, potes Rastoci, kao susvojina Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice, u obimu prava 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljen je Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ broj: 751/2025 od 18.07.2025. godine, ovjeren od strane notara Ljubiše Marković između investitora "VIKING KOMP" DOO Nikšić i suinvestitorke Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice gdje je predmet ugovora regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovorenih strana po principu zajedničkog ulaganja na izgradnji objekta u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada.

Investitor je odlučio da zaključi ugovor o zajedničkoj gradnji sa suinvestitorima, koji su vlasnici, odnosno suvlasnici nepokretnosti na kojima se gradi. Sve prednje sa ciljem da se regulišu međusobni odnosi u pogledu sticanja prava svojine u novoizgrađenom objektu, u srazmjeri sa preuzetim obavezama.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 10.07.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta na katastarskim parcelama br 570/2 i 568/5 KO Nikšić, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-722 od 04.07.2025. godine izdatih na ime investitora Kandić Ružice i Mrvaljević Zorke 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 novog objekta objekata, na katastarskim parcelama br 572/1, 571/2 i 570/4 KO Nikšić, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, Ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat 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, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore " br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini objekta, kapacitetu, namjeni objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenja 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.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-774 od 28.07.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 570/2 i 568/5 KO Nikšić na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Nikca od Rovina, navedeno je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za izdavanje uslova za izgradnju novog objekta, na katastarskim parcelama broj 570/2 i 568/5 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ulice Nikca od Rovina. Ulica Nikca od Rovina (katastarska parcela broj 4551/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 197. 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)."

-Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za izdavanje uslova za izgradnju novog objekta, na katastarskim parcelama broj 570/2 i 568/5 KO Nikšić, **planirani preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Nikca od Rovina.**

U projektu prikazati mjesto i način priključenja".

Dostavljeno je obavještenje izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-336 od 21.07.2025. godine da vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "NovaMax" D.O.O. Nikšić od avgusta 2025. godine, kojom izjavljuje da prethodne katastarske parcele 570/2 i 568/5 KO Nikšić, čine lokaciju za izgradnju objekta, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbijedena sa k.p. 4551/1 KO Nikšić, odnosno sa uređene asfaltne saobraćajnice koja se nalazi na pomenutoj parceli (svojina država Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić-način korišćenja ulice).

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 ovu zonu je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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).

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 prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014, 091/20 od 03.09.2025.),

Na osnovu člana Član 43 u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), je navedeno u stavu 1 i stavu 2:

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično i višeporodično stanovanje, koje se po pravilu ne može planirati u istom bloku. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 498,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 136.31 m²)
- indeks izgrađenosti 0,79, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 396.30 m²)
- spratnost je Pr+2.

Zelene površine..... 133.10m² (36.22%)

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Ostvarena površina stanova i djelatnost i

(46m²+46m²+49m²+49m²+49m²+49m²).....288m²

Pot reban broj parking mjesta (Prema PUP-GUR-a 15PM/1000m² stanovanja)

(288,00m²/1000m² x 15PM = 4,32).....5PM

Ost vareni broj parking mjesta.....6PM

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „VIKING KOMP“ DOO Nikšić i suinvestitorkama Kandić Ružici i Mrvaljević Zorici iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - poslovno -stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/2 i 568/5 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -721 od 04.07.2025. 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 funkciji, u izgradnjiobjekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrimau (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina

objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta 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 investitoru „VIKING KOMP“ DOO Nikšić i suinvestitorkama Kandić Ružici i Mrvaljević Zorici iz Nikšića, za izgradnju poslovno - stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/2 i 568/5 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), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x „VIKING KOMP“ [redacted]
- 1 x Kandić Ružica, Nikca od Rovina bb, Nikšić
- 1x Mrvaljević Zorica, Janka Vukotića broj 10. Nikšić
- 1 x „KAT“ d.o.o.Nikšić, 6. Crnogorske brigade br. T-17, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a