



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 477

Nikšić, 03.11.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 Ivanović Mie iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.10.2025. godine u 11:49:08+01`00, za izgradnju novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1793/6 koja čini dio urbanističke parcele UP92 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitorki Ivanović Mii iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.10.2025. godine u 11:49:08+01`00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, lokacija potes Ulice Milana Papića, na katastarskoj parceli broj 1793/6 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP92, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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. 07-350-1024 od 10.09.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-477 od 31.10.2025. godine, investitorka Ivanović Mia iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1793/6 KO Nikšić, lokacija potes Ulice Milana Papića, koja čini dio urbanističke parcele UP92 u obuhvatu “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1024 od 10.09.2025. godine.

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

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

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

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se 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. parcela broj 1793/6 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14).

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

- kat. parcele broj 1793/6 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi građevinska parcela površine 678,00 m²,

upisana po listu nepokretnosti 724 KO Nikšić - prepis, potes ulica Milana Papića sa pravom svojine Ivanović Mie, u obimu prava 1/1, upisana u katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, od 24.10.2025. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1079 od 30.10.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1793/6, koja čini dio urbanističke parcele UP92 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“, propisano je: „Da priključak na postojeću saobraćajnu imfrasreukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om „Bistrica“, a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-1024 od 10.09.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.“

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-477 od 17.09.2025. 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 da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Shodno navedenom, 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 15.09.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1793/6 koja čini dio urbanističke parcele UP 92 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a “Bistrica”, gdje se navodi da nosilac projekta Stefan Ivanović iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP-a “Bistrica” u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-stanovanje srednjih gustina, sa sledećim parametrima:
Urbanistički pokazatelji za parcele:

Maksimalni indeks izgrađenosti:

Individualno stanovanje	1,20
Kolektivno satnovanje	2,50
poslovanje	1,00
Industrija	0,60

Maksimalni indeks zauzetosti:

Individualno stanovanje	0,40
Kolektivno stanovanje	0,50
poslovanje	0,4
industrija	0,3

Maksimalna spratnost objekta:

Individualno stanovanje	$P+P+2+P_k$
Kolektivno stanovanje	$P_o+P+4+P_k$
poslovanje	P_o+VP+1

Minimalni broj parking mjesta:

Individualno stanovanje Obezbijediti na parceli

Kolektivno stanovanje 1 pm/stanu

poslovanje 1 pm/80,00 m²

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.

- **površina lokacije UP92 je 847,00 m².**

Katastarska parcela broj 1793/6 KO Nikšić, prema LN 724, ima ukupnu površinu 678,00 m².

Kompletna površina k.p. 1793/6 KO Nikšić ulazi u sastav UP92 i iznosi 678,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21 (na površinu kat. parcele 1793/6 KO Nikšić od 678,00 m², koja čini dio UP92- ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta iznosi 143,59 m²),
- indeks izgrađenosti 0,99 (na površinu kat. parcele 1851/12 KO Nikšić od 444,00 m², koja čini dio UP92 - ostvarena BRGP planiranog stambenog objekta je 143,59 m²),
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Ivanović Mie iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.10.2025. godine u 11:49:08+01'00, za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1793/6 koja čini dio urbanističke parcele UP92 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1024 od 10.09.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru navedenog DUP-a i 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 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli investitorci Ivanović Mii iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.10.2025. godine u 11:49:08+01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1793/6 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP92, u obuhvatu DUP-a „Bistrica” – izmjene i dopune („Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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“ 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 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 Ivanović Mia, D

1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a