



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-262

Nikšić, 08.07.2025. 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 Miljanić Mirka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Tović, Dragova Luka, na katastarskim parcelama broj 392 i 393 KO Rubeža, 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 Miljanić Mirku daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje novog objekat - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Tović, koju čine katastarske parcele broj 392 i 393 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 -971 od 30.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-262 od 04.07.2025. godine, investitor Miljanić Mirko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Tović, koju čine katastarske parcele broj 392 i 393 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 07-350-971 od 30.08.2024. 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 392 i 393 KO Rubeža nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna 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. parcela broj 392 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom kuće i zgrade površine 52,00 m², po kulturi dvorište površine 500,00 m² i po kulturi pašnjak 7.klase površine 57,00 m² i
- kat. parcela broj 393 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 7. klase površine 1517,00 m²

upisane su u posjedovni list broj 661 KO Rubeža – prepis, potes Tović, kao posjedništvo Miljanić Milorada u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 2948/2025 od 30.06.2025. godine ovjerena od strane notara Perović Marinka u kojoj se navodi da je Miljanić Milorad saglasan da Miljanić Mirko može koristiti nepokretnosti upisane u Posjedovnom listu 661 KO Rubeža, odnosno parcele broj 392 i 393 kao i graditi poslovne, stambene i pomoćne objekte na istim.

Dostavljeno je punomoćje broj UOP-II: 5859-2024 od 06.09.2024. godine ovjereno od strane javnog beležnika Gorice Milenković iz Loznice u kojem se navodi: da Miodrag Sjekloća ovlašćuje Sjekloća Marka da u njegovo ime i za njegov račun pred nadležnim notarom iz Nikšića može zaključiti ugovor o prodaji njegovog suvlasničkog dijela u obimu prava od $\frac{1}{2}$ na nepokretnostima koje se nalaze u Crnoj Gori na teritoriji opštine Nikšić, kao i ugovore o prodaji nepokretnosti na kojima sam vlasnik u obimu prava 1/1 koje se takođe nalaze u Nikšiću, na teritoriji opštine Nikšić. Imenovani je ovlašćen da ugovore o kupoprodaji zaključi sa trećim zainteresovanim licima, te može primiti cjelokupni novčani iznos na ime kupoprodaje predmetne imovine.

Imenovani je ovlašćen da u vezi sa ovim pravom stvari davaocu punomoćja zastupa pred Upravom za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, te da u njegovo ime primi rješenje istog organa, kao i da se po potrebi odrekne prava žalbe na isto.

Imenovani je ovlašćen da preduzima sve potrebe pravne i faktičke radnje u vezi sa raspolaganjem predmetnim nepokretnostima, uključujući i parcelacije i diobe.

Dostavljena je saglasnost Rubeža br. 020-1-2025-279 (ovjeren od notara Nine Milošević, dana 13.01.2025.godine)u kojoj se navodi da su vlasnici Marko Sjekloća i Miodrag Sjekloća saglasnost za prolazak motornih vozila svih kategorija u korist katastarskih parcela broj 392 i 393 upisanih u Posjedovni list 661, preko parcela 384/1 upisanih u posjedovni list 946 katastarske opštine Rubeža u Nikšiću.

Potpisano u ime Marka Sjekloća i u ime Miodraga Sjekloća po punomoćju od dana 6.9.2024. izdatog u Loznici.

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.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-694 od 05.02.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine na katastarskoj parceli broj 392 393 KO Rubeža na opštinski put, ulicu u naselju – Ulicu Relejsku istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 392 i 393 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 opštinskog puta-ulice u naselju Ulice.Relejske.

Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 392 i 393 KO Rubeža saobraćajno je povezana na opštinskim putem – ulicom u naselju Ul.Relejsku,katastarske parcele broj 384/1 KO Rubeža .

Katastarska parcela broj 384/1 KO Rubeža upisana je u PL 946 KO Rubeža, u suposjedstvu Sjekloća Marka, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Sjekloća Miodraga u obimu prava $\frac{1}{2}$ način korišćenja -pašnjak.

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj obratio se dopisom broj:09-340-694 od 25.09.2024.godine Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu sredine da investitor dostavi saglasnost da mpže koristiti prilazni put, izgrađen na katastarskoj parceli broj 384/1 KO Rubeža za prolazak vozila svih kategorija u korist parcela broj 392 i 393 KO Rubeža.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost za prolazak vozila svih kategorija u korist katastarskih parcela broj 392 i 393 KO Rubeža br. 020-1-2025-279 (ovjeren od notara Nine Milošević, dana 13.01.2025.godine).

Ul. Relejska (katastarska parcela broj 3135 KO Rubeža upisana u PL 261 KO Rubeža, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- put čevrtog reda) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 246 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: “Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 392 i 393 KO Rubeža, priključiti preko jednog priključka, na katastarsku parcelu broj 384/1 KO Rubeža..

U projektu prikazati način i mjesto priključka: na katastarsku parcelu broj 384/1 KO Rubeža, Ul.Relejsku i skicu puta od priključka na katastarsku parcelu broj 384/1 KO Rubeža do priključka na Ul.Relejsku.

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 (SMG), sa defisanim 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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 2126,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,05, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 110,50 m²)
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 110,50 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Miljanić Mirka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog porodičnoig stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 392 i 393 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 07-350-971 od 30.08.2024. 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 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 Miljanić Mirku iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Tović, Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 393 i 392 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), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 gradski arhitekta:
Vujić Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Miljanić Mirko,

1 x „ARHILINE“ d.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a