



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-327

Nikšić, 08.08.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 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 Mijanović Ivane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli 954 KO Nikšić, a koja pripada urbanističkoj parceli UP472 u obuhvatu DUP- a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14), 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

Investitorke **Mijanović Ivani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes ulice Ratka Vujovića, na katastarskoj parceli broj 954 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP472, u obuhvatu DUP- a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjena i dopune 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. 07-350-764 od 16.07.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-327 od 07.08.2025. godine, investitorke Mijanović Ivana iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes ulice Ratka Vujovića, na katastarskoj parceli broj 954 KO Nikšić, koja pripada (čini dio urbanističke parcele) urbanističkoj parceli UP 472, u obuhvatu DUP- a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14) u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-764 od 16.07.2025. godine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da 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.

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 „ARHILINE“ 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-tehničkim uslovima, 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);

Predmetna parcela se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune („Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14).

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

- kat. parcela broj 954, koju čini prema načinu korišćenja: dvorište, površine 444,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom, označenom kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 132,00 m², ukupne površine parcele 576,00 m²
po listu nepokretnosti 1600 KO Nikšić - prepis, potes ulice Ratka Vujovića, svojina je Mijanović Borisa, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj : OV. 10365/2025 od 04.08.2025. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića u kojoj se navodi da je Mijanović Boris daje saglasnost svojoj supruzi Mijanović Ivani da može izgraditi na svoje ime objekat na kat. parceli broj 954 KO Nikšić, čiji je vlasnik u obimu prava od 1/1, te u tom smislu pribaviti sve saglasnosti i odobrenje potrebne za izgradnju i upis objekta u svoje ime.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-808 od 22.07. 2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju

stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 954 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP472 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Bistrica", "(„Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14), investitora Mijanović Ivane iz Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP -a „Bistrica“, Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14) a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko -tehničkih uslova Up/Io br.07-350-764 od 16.07.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP- a "Bistrica" izmjene i dopune u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-stanovanje srednjih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele prema susjedu, je na udaljenosti minimalno 1,50 m, od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetavanja higijenskih prostorija i na udaljenosti većem od 2,00 m., od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/4 visine objekta.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele

U grafičkom dijelu plana date su smjernice kako je moguće graditi na urbanističkim parcelama na taj način što su definisane građevinske linije prema ulicama i maksimalni indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u tekstualnom dijelu plana kao maksimalni mogući.

Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl.), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori. Data je mogućnost izgradnje podzemnih garaža na urbanističkim parcelama novoplaniranih objekata kolektivnog stanovanja ukoliko investitoru odgovara takvo rješenje.

Planirani i postojeći objekti u zoni individualnog stanovanja mogu se graditi odnosno rekonstruisati kao poslovni u dijelu prizemlja i u cjelini, ukoliko investitor iskaže takav zahtjev i namjena zadovoljava ekološke standard.

U zoni obuhvata Plana urbanističke parcele sa individualnim stambenim objektima se mogu ograđivati. Ograde ne smiju biti više od max 1,50m, prema susjedima se mogu graditi od različitih materijala, zavisno od zahtjeva vlasnika, dok ograda prema ulici mora biti transparentna sa mogućnošću kombinovanja sa živom ogradom.

Ograđivanje parcela

Parcele se mogu ograđivati na sledeći način:

- parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde.
- ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.40m.
- visina ograde prema ulici može biti najviše 1,4m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 70cm.
- ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice.
- Ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuju, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

Pravila parcelacije

Podjela planskog područja izvršena je na nivou blokova koja su podijeljeni na urbanističke parcele numerički označene. Urbanističkom parcelom poštovane su, koliko je to bilo moguće, vlasničke parcele. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je u skladu zvanični katastar.

Preparcelacija, odnosno odstupanja od granica katastarskih parcela u formiranju urbanističkih parcela vršeno je, po pravilu, zbog formiranja saobraćajnih koridora.

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Oblik i veličina parcele se određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa planom utvrđenim uslovima

Mogući oblik i veličina urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu.

Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou lokacije, imajući u vidu urbanističku parcelu kao cjelinu. Projektovanje i izgradnja objekata na urbanističkoj parceli mogu se definisati kroz više faza, koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko -tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa faktičkim stanjem na terenu ili katastarskim stanjem, opštinskim organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa faktičkim stanjem na terenu ili katastarskim stanjem, prilikom kompletiranja urbanističke parcele i izdavanja urbanističko -tehničkih uslova.

Na parceli se može graditi i/ili rekonstruisati jedan ili više objekata pod uslovom da su zbirni pokazatelji u skladu sa propisanim parametrima koji se primjenjuju na nivou parcele, računajući i određenu gustinu stanovanja.

- Građevinska linija novog objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom;
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;

- površina lokacije UP 472 je 663,00 m².

Katastarska parcela broj 954 KO Nikšić, prema LN 1600, ima ukupnu površinu 576,00 m².

Kompletna površina k.p. 954 KO Nikšić ulazi u sastav UP472 i iznosi 576,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,36 (na površinu kat. parcele 954 KO Nikšić koja iznosi 576,00 m², a koja čini dio UP 472, - ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta iznosi 75,80 m² + postojeći stambeni objekat br. 1 - 132,00 m², što je ukupna zauzetost svih objekata - 207,80 m²),
- indeks izgrađenosti 0,36 (na površinu kat. parcele 954 KO Nikšić koja iznosi 576,00 m², a koja čini dio UP 472, - ostvarena BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 75,80 m² + BRGP postojećeg stambenog objekta br. 1 koja iznosi- 132,00 m², što je ukupna zauzetost BRGP oba objekta planiranog i postojećeg - 207,80 m²),
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijanović Ivane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 954 KO Nikšić koja pripada urbanističkoj parceli UP 472 KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Bistrica“, („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-764 od 16.07.2025. 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 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.

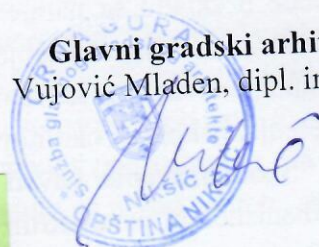
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitorki Mijanović Ivani iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes ulice Ratka Vujovića, na katastarskoj parceli broj 954 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP472, u obuhvatu DUP- a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore“ -opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjena i dopune 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 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 Mijanović Ivana,
- 1 x „ARHILINE“ DOO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

