



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-328

Nikšić, 11.08.2025. 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 Bojović Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na lokaciji Gornja Rubeža, koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić 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 **Bojović Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na lokaciji Gornja Rubeža, koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 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 07-350-1423 od 26.12.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-328 od 07.08.2025. godine, investitor Bojović Zoran iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno -poslovnog objekta, na lokaciji Gornja Rubeža, koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 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 07-350-1423 od 26.12.2025. 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);

Predmeta parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Kat. parcele broj 3394, 3395 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambeno - poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 3394 KO Nikšić, koju čini prema načinu korišćenja: pašnjak po kulturi 5. klase površine 433,00 m²; dvorište površine 500,00 m², voćnjak po kulturi 3. klase površine 69,00 m², porodična stambena zgrada površine 87,00 m² i porodična stambena zgrada površine gabaritne površine u osnovi 136,00 m²;
- kat. parcela broj 3395 KO Nikšić, koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 4. klase površine 485,00 m²;

upisane su u "A"listu nepokretnosti broj 208 - prepis KO Nikšić, potes Gornja Rubeža, od 18.03.2025.godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3048/2025, kao svojina Bojović Gojka iz Nikšić u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Bojović Gojka, broj: OV 6981/2025 od 09.06.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasan da Bojović Zoran može izgraditi porodično – stambeno -poslovni objekat na katastarskoj parceli broj 3394 i 3395 upisanim u LN 208 KO Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-11 od 27.01.2025 za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić, na opštinski put, ulicu u naselju - Ul. Vuka Karadžića istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacije za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br.72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Vuka Karadžića.

Ulica Vuka Karadžića (katastarska parcela broj 4569/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je pod rednim brojem 361. Pod nazivom Ul. Vuka Karadžića 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: "Lokacije za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka, na opštinski put - ulica u naselju Ul. Vuka Karadžića.

U projektu prikazati način i mjesto priključka”.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-11/2024 od 22.07.2025. godine kao nadležni organ koji je propisao saobraćajno -tehničke uslove broj 09-340-11 od 27.01.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 3394 i 3395 KO Nikšić na kojoj udaljenosti od granice katastarske parcele broj 3367 KO Nikšić ("Službeni list Crne Gore“, br.082/20 i 140/22) se mogu graditi objekti, navodi se sledeće:

- Katastarska parcela broj 3367 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi;
- Za nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 3367 KO Nikšić nije urađena projekatna dokumentacija za izgradnju puta;
- Članom 2 stav 2 Zakona o putevima (" Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) propisano je da put može biti javni i nekategorisani;
- Članom 4 navedenog Zakona definisani si uzrazi upotrebljeni u ovom zakonu na sledeći način: putno zemljište je površina koja obuhvata put, putni pojas i površinu zemljišta od puta, odnosno putnog pojasa do granice eksproprijacije; putni pojas je zemljište sa obje strane puta širine određene projektom puta a najmanje jedan metar od linije koju čine krajne tačke poprečnog profila puta van naselja, mjereno na spoljašnju stranu; **zaštitni pojas je zemljište uz javni put** u kome je korišćenje prostora ograničeno zbog štetnih uticaja okoline na put i saobraćaja na putu i obrnuto;
- Članom 92 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) propisano je da je **u zaštitnom pojasu pored javnih puteva van naselja**, zabranjena izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao i građenje i postavljanje postrojenja, uređenja i instalacija, osim izgradnje saobraćajnih

površina pratećih, funkcionalnih sadržaja javnog puta i saobraćaja na javnom putu, kao i širina zaštitnog pojasa za određene kategorije puteva.

- Zakonom o putevima (" Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) **nije propisan zaštitni pojas pored nekategorisanih puteva, ka oni minimalno rastojanje od granice katastarske parceleputa do granice katastarske parcele lokacije na kojoj se mogu graditi objekti.**

Na osnovu gore iznesenih činjenica u skladu sa Zakonom o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) može se konstatovati da se na lokaciji na katastarskim parcelama broj 3394 i 3395 KO Nikšić mogu se graditi objekti na udaljenosti najmanje 3,00 m od granice katastarske parcele 3367 KO Nikšić, na kojoj se nalazi nekategorisani put.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-3 od 17.01.2025. 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.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, vodni uslovi nijesu potrebni.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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).

Lokacija koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić, a na kojoj je predviđena izgradnja stambeno -poslovnog objekta je površine 1710,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,20, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog stambeno -poslovnog objekta je 127,29 m² + uključujući i dva postojeća objekta porodična stambena zgrada površine 87,00 m² i porodična stambena zgrada površine gabaritne površine u osnovi 136,00 m² na k.p. 3394 KO Nikšić, što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 350,29 m²)
- indeks izgrađenosti 0,36, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambeno -poslovnog objekta je 261,06 m² + uključujući i BRGP postojećih objekata, porodična stambena zgrada BRGP 87,00 m² i porodična stambena zgrada površine BRGP 272,00 m² na k.p. 3394 KO Nikšić, što iznosi ukupna BRGP postojećih i planiranog - ukupno 620,00 m²)
- spratnost planiranog stambeno -poslovnog objekta je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bojović Zorana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na lokaciji Gornja Rubeža, koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 KO Nikšić u zahvatu Izmjene 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 07-350-1423 od 26.12.2025. 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 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 Bojović Zoranu iz Nikšića, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na lokaciji Gornja Rubeža, koju čine katastarske parcele broj 3394 i 3395 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 „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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:
Vujojić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Bojović Zoran, [redacted]

1 x „ARHILINE“ D.O.O. NIKŠIĆ, [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a