



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-311/2

Nikšić, 16.09.2025. 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 Đurković Momira iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, na katastarskoj parceli broj 104/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP1, bloku UB 10, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi br.24/10), u obuhvatu 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 Đurković Momiru daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, koju čini katastarska parcela broj 104/10 KO Nikšić, a koja pripada urbanističkoj parceli UP1, bloku UB 10, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi br.24/10), u obuhvatu 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 -356 od 14.04.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-311 od 01.08.2025. godine, investitor Đurković Momir iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, koju čini katastarska parcela broj 104/10 KO Nikšić, a koja pripada urbanističkoj parceli UP1, bloku UB 10, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi br.24/10), 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 07-350-356 od 14.04.2025. 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 „SHARH“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 104/10 KO Nikšić, pripada urbanističkoj parceli UP 1, bloku UB 10, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl. List RCG" – opštinski propisi br. 24/10).

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

- kat. parcela broj 104/10 KO Nikšić, koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 476,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom gabaritne površine u osnovi 83,00 m², ukupne površine 559,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 3885 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, kao svojina Đurković Milisava, u obimu prava 1/1, sa zabilježskom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima: hipoteka Upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca ZAPAD BANKE AD PODGORICA.

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.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) *dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;*
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić broj: 09-340-459 od 14.08.2025. godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 104/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP1, bloku 10, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 24/10), investitora Đurković Momira iz Nikšića popisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Rastoci 1" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br. 24/10), a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-365-7401 od 14.04.2025.. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Dostavljena je saglasnost ovjerena od strane notara Ljubiše Marković broj: OV 4548/2025, kojom Milisav Đurković iz Nikšića izjavljuje da je saglasan da njegov sin Momir Đurković iz Nikšića može na kat. parceli broj 104/10 upisanoj u Listu nepokretnosti 3855 KO Nikšić, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, graditi stambeni objekat.

Dostavljena je saglasnost ovjerena od strane notara Ljubiše Marković broj: OV 5680/2025, kojom Rada Perović iz Nikšića daje saglasnost da komšija, Momir Đurković može stambeni objekat- kuću, koju planira da gradi na kat. parceli broj 104/10, primači granici kat. parcele broj 101, površine 1844,00 m², upisane u LN broj 3162, koja je u njenom vlasništvu 1/1, na razdaljini od 1 m.

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 23.04.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1104/10 KO Nikšić, gdje se navodi da nosilac projekta Đurković Momir iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Dostavljeno je obavještenje izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-181 od 30.04.2025. godine da vodni uslovi nijesu potrebni.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP-a "Rastoci" u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

Stanovanje manje gustine (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 1,0, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata porodičnog stanovanja Po+P+1+Pk (max),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Rastojanje od bočne granice parcele - min. 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 m ako nema ulaza
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta - min. 4,0 m. ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi, a optimalno 1/2. visine većeg objekta
- Rastojanje od zadnje granice parcele - min. 3,0m., a optimalno 1/2 visine objekta
- površina urb. parcela: UP1,UB10 = 565,00 m²;
 - 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.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

Površina lokacije, katastarske parcele broj 104/10 KO Nikšić (koja pripada urbanističkoj parceli UP1 UB10) na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 559,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.29, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta je 79,40 m² + uključujući i postojeći objekat na k.p. 104/10 KO Nikšić iznosi 83,00 m², što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno 162,40 m²)
- indeks izgrađenosti 0,29, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta je 79,40 m² + uključujući i BRGP postojećeg objekta na k.p. 104/10 KO Nikšić iznosi 83,00 m², što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 162,40 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

Površina na koju se računaju koeficijenti je 559,00 m², a koja pripada urbanističkoj parceli UP1 UB10

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đurković Momira iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci na katastarskoj parceli broj 104/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP1, bloku UB 10, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.24/10), a u obuhvatu 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 07-350-356 od 14.04.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Đurković Momiru iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, koju čini katastarska parcela broj 104/10 KO Nikšić, a koja pripada urbanističkoj parceli UP1, bloku UB10, u zahvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“-opštinski propisi br.24/10), u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „SHARH“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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:
[Redacted signature] dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Đurković Momir, Braće M
- 1 x „SHARH“ d.o.o.Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a