CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 429
Nikšić, 16.10.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opstine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Nikole Miljević i Radomira Miljević iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji potes Stara Varoš, oko urbanističke parcele UP28, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš centar" („Sl. list CG" - opštinski propisi br. 31/18), koju čine katastarske parcele 1205/1, 1205/2, 1205/3, 4928, 1218/2 i 1218/3 KO Nikšić, donosi:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Nikoli Miljeviću i Radomiru Miljeviću iz Nikšića** **daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju, odnosno za izgradnju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji potes Stara Varoš, oko urbanističke parcele UP28, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš centar" („Sl. list CG" - opštinski propisi br. 31/18), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), koju čine katastarske parcele 1205/1, 1205/2, 1205/3, 4928, 1218/2 i 1218/3 KO Nikšić, 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 –298 od 25.07.2022. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-430 od 09.10.2025. godine, investitor Nikola Miljević i Radomir Miljević iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta-ograde, na lokaciji potes Stara Varoš, oko UP28, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš centar", koju čine katastarske parcele 1205/1, 1205/2, 1205/3, 4928, 1218/2 i 1218/3 KO Nikšić, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –298 od 25.07.2022. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 utvđuje 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 arhitekte 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 „KOV ATELJE" 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 1205/1, 1205/2, 1205/3, 4928, 1218/2 i 1218/3 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG" - opštinski propisi br. 31/18), u okviru UP28 u obuhvatu DUP-a "Stara Varoš centar", u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG", br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta- ograde na lokaciji potes Stara varoš, sastoji se od:

- katastarske parcele 1205/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi dvorište. površine 169,00 m2,

upisane u listu nepokretnosti broj 3834 KO Nikšić - prepis, potes Stara Varoš, kao svojina Miljević Radomira, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima iI ograničenjima Hipoteka. upis hipoteke u korist ERSTE BANK.

- katastarske parcele 1205/3 koju čini prema načinu korišćenja: porodična stambena zgrada površine 238,00 m^2,
- katastarske parcele 1218/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 7. klase,, površine 5,00 m^2,
- katastarske parcele 1218/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 7. klase,, površine 2,00 m^2,
- katastarske parcele 4928 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 7. klase,, površine 35,00 m^2,

upisane u listu nepokretnosti broj 4114 KO Nikšić - prepis, potes Stara Varoš, kao susvojina Miljević Radomira i Miljević Nikole u obimu prava sa po ½, parcela, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima Hipoteka. upis hipoteke u korist ERSTE BANK.

- katastarske parcele 1205/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi dvorište. površine 157,00 m^2,
- katastarske parcele 1205/6 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi dvorište. površine 1,00 m^2,

upisane u listu nepokretnosti broj 126 KO Nikšić - prepis, potes Stara Varoš, kao svojina Miljević Nikole, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima Hipoteka. upis hipoteke u korist KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA.

Predmetne parcele se nalaze u Staroj Varoši u ul. Stojana Kovačevića i čine urbanističku parcelu broj UP28 DUP-a "Stara Varoš centar".

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 arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte 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 saglasnosti hipotekarnih povjerioca.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-423 od 11.08.2022. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde, oko UP28 u obuhvatu DUP "Stara Varoš centar", koju čine katastarske parcele broj 1205/1, 1205/2, 1205/3 i 4928 i dio parcele 1218 KO Nikšić na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Stojana Kovačevića, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde, oko UP 28 u obuhvatu DUP "Stara varoš centar", koju čine katastarske parcele broj 1205/1, 1205/2, 1205/3 i 4928 i dio parcele 1218 KO Nikšić se nalazi pored opštinskog puta ulice u naselju UL. Stojana Kovačevića".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde, oko UP 28 u obuhvatu DUP "Stara Varoš centar", koju čine katastarske parcele broj 1205/1, 1205/2, 1205/3 i 4928 i dio parcele 1218 KO Nikšić, priključiti preko dva priključka kapije širine min. 5-7m, preko putnog zemljišta, (preko postojećih oriključaka) na ulicu u naselju UL. Stojana Kovačevića.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljen je List nepokretnosti broj **126** od 09.10.2025. godine izdat od PJ Nikšić gdje je Miljević Nikola vlasnik u obimu prava 1/1 za katastarske parcele broj 1205/1, 1205/4 i 1205/6. U podacima o teretima i ograničenjima u koloni "G" za katastarske parcele 1205/1, 1205/4 upisana je hipoteka u korist Komercijalne banke AD Podgorica UZZ br. 329/19 od 13.05.2019. godine, zabrana otuđenja i opterećenja i davanja u zakup bez saglasnosti povjerioca Komercijalne banke AD Podgorica i pristajanje na neposredno prinudnoj izvršenje bez odlaganja UZZ br. 329/19 od 13.05.20219. godine. Dostavljen je list nepokretnosti broj **4114** od 09.10.2025. godine izdat od PJ Nikšić gdje su Miljević Nikola i Miljević Radomir vlasnici u obimu prava ½ za katastarske parcele broj 1205/3, 1218/2, 1218/3 i 4928.

Predmetna lokacija nalazi u obuhvatu »Stara Varoš centar« u II (drugoj) građevinskoj zoni.

Pravila parcelacije: - površina urbanističke parcele na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta je 606m2. Lokacija može biti posebna parcela ili dio parcele.
Prema smjernicama DUP-a...
Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 – opštinski propisi) predmetni objekti spadaju u – tip 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su : ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slično.

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1.6 m.

Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5 na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5 Odluke o postavljanju odnosno građenje i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (» Službeni list Crne Gore Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija susjednih parcela treba da se poštuje

Prema Izmjenama i dopunama Prostorno -urnabističkog plana Opštine Nikšić (»Sl.list Crne Gore br. 72/24):

- ***Zidane i druge ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kaplje budu na parceli koja se ograđuje***
- ***Dijelovi ograda u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.***

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opstine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi) ograda prema javnoj površini, odnosno prema putu mora prozirna, iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda , a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj se planira izgradnja stambenog objekta iznosi 1,60 m.

Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 3,00 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

- Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5, na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta - ograde u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksić (»Sluzbeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opstinski propisi).

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, a kako je i propisano u urbanističko tehničkim uslovima navedeno je:I dijelu koji se odnosi na Komunikacije, je navedeno:

Priključci su postavljeni na istočnu i južnu stranu parcele. Linija ograde prati liniju parcele. Svi elementi ograde, od temelja do vrha ne prelaze liniju urbanističke parcele.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nikole Miljević i Radomira Miljević iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde, na lokaciji potes Stara Varoš, oko UP28 u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš centar" koju čine katastarske parcele 1205/1, 1205/2, 1205/3, 4928, 1218/2 i 1218/3 KO Nikšić, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-298 od 25.07.2022. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a I DUP a "Stara Varoš – centar" u o 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 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Nikoli Miljević i Radomiru Miljević iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju, odnosno za izgradnju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji potes Stara Varoš, oko urbanističke parcele UP28, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš centar" („Sl. list CG" - opštinski propisi br. 31/18), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), koju čine katastarske parcele 11205/1, 1205/2, 1205/3, 4928, 1218/2 i 1218/3 KO Nikšić,, projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE" D.O.O. 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" bro 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:
1x Nikola Miljević, Ul. [redacted]
1x Radomir Miljević, Ul. S [redacted] kšić
1 x „KOV ATELJE" D.O.O. Nikšić, ul. Krsta Kostića b.b., Nikšić
1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a