



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-275

Nikšić, 21.07.2025. 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 Kosović Nikca iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Bregovi na katastarskim parcelama broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina 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 Kosović Nikcu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes potes Bregovi, koju čine katastarske parcele broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, 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 07-350-658 od 18.06.2025. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-275 od 17.07.2025. godine, investitor Kosović Nikac iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Bregovi, koju čine katastarske parcele broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, 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 07-350-658 od 18.06.2025. 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 3000m<sup>2</sup> 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 3000 m<sup>2</sup> 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 „KAT“ 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).

Katastarke parcele broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina 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 planirano izgradnja stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 466/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 355,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcela broj 467/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3. klase, površine 357,00 m<sup>2</sup>,
- kat.parcela broj 468/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 2. klase, površine 30,00 m<sup>2</sup>

po listu nepokretnosti 1098 KO Straševina- prepis, potes Bregovi, kao svojina Kosović Duška u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-707 od 26.06.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, na opštinski put -ulicu u naselju Ul. Budoška V istaknuto je:

- Postojeće stanje: Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore" br.72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Budoška V.

Ul. Budoška V (na katastarskoj parceli broj 411 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 81. pod nazivom Budoška V 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: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, planirati (preko jednog priključka) preko punog zemljišta, na opštinski put ulicu u naselju Ul. Budoška V.

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je saglasnost broj: OV- 2327/2025 od 11.07.2025. godine ovjerena od starne notara Perišić Marije u kojoj se navodi da je Radonjić Rade saglasan u svojstvu vlasnika katastarskih parcela 466/3, 467/3 i 468/1 u "A" i "V" listu lista nepokretnosti 1099 KO Straševina PJ Nikšić da Nikac Kosović može izgraditi objekat - porodičnu stambenu kuću na udaljenosti manjoj od dozvoljene odnosno na udaljenosti manjoj od 2 metra.

Dostavljena je saglasnost broj: OV- 2333/2025 od 11.07.2025. godine ovjerena od starne notara Perišić Marije u kojoj se navodi da je Kosović Duško saglasan u svojstvu katastarskih parcela 466/2, 467/2 i 468/3 upisane u listu nepokretnosti 1098 KO Straševina PJ Nikšić da Nikac Kosović može izgraditi objekat-porodičnu stambenu kuću na navedenim parcelama i isti upisati na svoje ime.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NOVAMax" DOO Nikšić iz Nikšića od jula 2025. godine u kojoj se navodi da predmetne katastarske parcele: k.p.466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, Nikšić( svojini Kosović Gojko Duško – Priložena saglasnost da Kosović Nikac može na predmetnoj lokaciji da izgradi objekat i isti upiše na svoje ime), čine lokaciju za izgradnju objekta, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena sa k.p 411 KO Straševina, Nikšić odnosno sa uređene asfaltne saobraćajnice koja se nalazi na pomenutoj parceli (svojina DRŽAVA CRNA GORA, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ – način korišćenja JAVNI PUTEVI).

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 dobiti pozitivno mišljenje Cedisa na projektnu dokumentaciju, jer je u dostavljenom prilogu idejnog rješenja prikazana udaljenost dalekovoda od planiranog stambenog objekta u skladu sa doleđ navedenim člalom P r a v i l n i k - o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kv do 400 kv.

#### Član 104.

Za nepristupačne djelove zgrade (krov, dimnjak i sl.) sigurnosna udaljenost iznosi 3,0m.

#### Član 105.

Za stalno pristupačne djelove zgrade (terasa, balkon, građevinske skele i sl.) sigurnosna visina i sigurnosna udaljenost iznose:

- 1) sigurnosna visina \_\_\_\_\_ 5,0 m;
- 2) sigurnosna udaljenost \_\_\_\_\_ 4,0 m.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,
- 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 prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 742,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 158,05 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,21(ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 158,05 m<sup>2</sup>)
- spratnost je Pr

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kosović Nikca iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Bregovi, na katastarskim parcelama broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina 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 07-350-658 od 18.06.2025. 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 funkciju, 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.

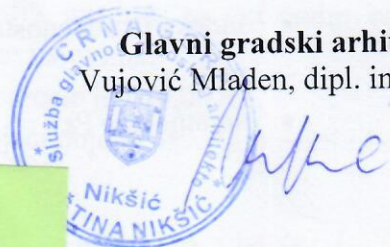
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Kosović Nikcu iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes potes Bregovi, koju čine katastarske parcele broj 466/2, 467/2 i 468/3 KO Straševina, 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 „KAT“ DOO 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:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Kosović Nikac, I

1 x „KAT“ D.O.O. I

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a