



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-237

Nikšić, 24.06.2025. 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“ br. 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 Pejović Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić, na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl.list RCG”-opštinski propisi br.24/10), u zahvatu PUP-GUR-a Nikšić, donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Pejović Dejanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić, koje čine urbanističke parcele UP1 i UP2, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl.list RCG”-opštinski propisi br.24/10), u zahvatu PUP-GUR-a Nikšić, („Sl. list CG“ –br. 72/14), 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. 07-350-73 od 02.03.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-237 od 19.06.2025. godine, investitor Pejović Dejan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić, koje čine urbanističke parcele UP1 i UP2, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl.list RCG”-opštinski propisi br.24/10), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-73 od 02.03.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić.

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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 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“ DOO Nikšić iz Nikšić, pa 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;

- 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);

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

- katastarske parcele broj 110/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase, površine 436,00 m²,
- katastarske parcele broj 110/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase, površine 413,00m²,

upisane su u listu nepokretnosti 4091 KO Nikšić-prepis.potes Rastoci, kao svojina Pejović Dejana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-106 od 16.03.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić, na urbanističkim parcelama UP1 i UP2 koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br.24/10), investitora Pejović Dejana iz Nikšića, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list CG" br. 64/17,44/18, 11/19 i 082/20) i člana 13 Odluke o opštim i nekategorisanim putevima (" Službeni list Crne Gore -opštinski propisi", broj 36/15), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Rastoci 1"(" Službeni list RCG"-opštinski propisi br. 24/10) , a prema grafičkom prilogu List broj 07-Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sastavni dio Urbanističko - tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-73 od 02.03.2023. 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 se u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG).

- Stambeni objekti se mogu zidati ako slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;

- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- **spratnost objekata je tri nadzemne etaže;**
- **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**
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- **indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);**
- **indeks izgrađenosti 1,0 (u skladu sa koeficijentima);**
- maksimalna spratnost objekta P+1+Pk
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;

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

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.

U zoni obuhvata Plana urbanističke parcele sa individualnim stambenim objektima se mogu ograđivati.Ograda ne smije 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.

Pravila parcelacije

Planiranim rješenjem parcelacije formirane su nepromjenjive granice urbanističkih blokova definisane saobraćajnicama na način da su objedinjene katastarske parcele različite površine i oblika prikazane u garfičkom prilogu. Stanje i plan parcelacije, nivelacije i regulacije. U okviru tih garnica, maksimalno poštujući katastarske parcele, dat je predlog formiranja placeva u skladu sa donjom tabelom pri čemu svaka planirana parcela izlazi na planiranu saobraćajnicu.

U slučaju zahtjeva da se veća vlasnička parcela parceliše na manje placeve, parcelaciju je moguće izvršiti na osnovu urbanističko – tehničkih uslova koje sadrže plan uz zadovoljene minimalne dimenzije parcele date u donjoj tabeli i zadovoljen uslov da granice između novih parcela bude upravna ili približno upravna na osnovnu kontaktne saobraćajnice. Ukoliko bude postojala potreba za objedinjavanjem dvije ili više parcela, to će se moći sprovesti uz uslov da se na većim parcelama grade objekti u skladu sa važećim propisima.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 849,00 m², a koju čine k.p. 110/2 i 110/3 KO Nikšić, u okviru urbanističkih parcela UP1 i UP2.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi br.24/10), u zahvatu PUP-GUR-a Nikšić, („Sl. list CG“ –br. 72/14), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,31, (ostvarena površina pod objektom je 263,00m²),
- indeks izgrađenosti 0,31, (ostvarena BRGP 263,00m²),
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investora Pejović Dejana iz Nikšića za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić, na urbanističkim parcelama UP1 i UP2 koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br.24/10), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo br. 07-350-73 od 02.03.2023. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Rastoci 1“, 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 stav1 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 investitoru Pejović Dejanu iz Nikšića za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 110/2 i 110/3 KO Nikšić, koje čine urbanističke parcele UP1 i UP2, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB 16, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi br.24/10), 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 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 Pejović Dejan, I
- 1 x "ARHILINE" D.O.O., Nikšić
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a