



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-278

Nikšić, 25.07.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 Šarović Slavko iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija sa dogradnjom stambenog objekta broj 1 na lokaciji potes Ramiza Sadikua, na kat. parceli broj 4805 koja čini dio urbanističke parcele UP520 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 **Šarović Slavku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1 (objekat broj 1) na lokaciji potes Ramiza Sadikua, na kat. parceli broj 4805 koja čini dio urbanističke parcele UP520 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 br. 07-350 –450 od 08.05.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-278 od 21.07.2025. godine, investitor Šarović Slavko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1 (objekat broj 1) na lokaciji potes Ramiza Sadikua, na kat. parceli broj 4805 koja čini dio urbanističke parcele UP520 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -450 od 08.05.2025. 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 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 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 „ARTERIJA STUDIO“ DOO 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-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);

Predmetna parcela se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija – dogradnja stambenog objekta broj 1 sastoji se od:

- kat. parcela broj 4805 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom broj 1 porodične stambene zgrade površine 63,00 m² i po kulturi dvorište površine 111,00 m² upisana je u listu nepokretnosti 3690 KO Nikšić, potes Ramiza Sadikua, od 25.04.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4616/2025, kao svojina Šarović Slavka obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost ovjerena od strane notara Janjušević Nataše od 18.07.2025. godine, broj OV1400/2025 kojom Ćeranić Milijana da je saglasnost Šarović Slavku da može izvršiti dogradnju objekta na svojoj katastarskoj parceli broj 4085 upisanoj u LN broj 3600 KO Nikšić, uz ivicu parcele u odnosu na parcelu broj 4804 upisanoj u LN broj 3691 KO Nikšić, čiji je vlasnik u obimu oprava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove I saobraćaj broj 09-340-538 od 30.05. 2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 4805 KO Nikšić koja čini urbanističku parcelu UP520 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Bistrica“, investitora Šarović Slavka iz Nikšića, Sekretarijat za komunalne poslove propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP –a „ Bistrica“, a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko –tehničkih uslova Up/Io br.07-350-450 od 08.05.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić od juna 2025. godine u kojoj se navodi da predmetna parcela k.p.4805 KO Nikšić (sopstvenik – posjednik ŠAROVIĆ MILIĆ SLAVKO), čine lokaciju za izgradnju .Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1676 KO Nikšić (Crna Gora – sopstvenik –posjednik, a na raspologanja Opštini Nikšić)- (način korišćenja –ULICE).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP- a “Bistrica” u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-stanovanje srednjih gustina Opštine.

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i namjene u su sljedeći:

- indeks zauzetosti 0,40, - za individualno stanovanje
- indeks izgrađenosti 1,20,- za individualno stanovanje,
- Stambeni se mogu graditi kao namjene porodičnog I višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći namjene,dvojni ili u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi namjene porodičnog I višeporodičnog stanovanja;
- Urbanističko- tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m².
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokove višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno pojedini namjene u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor,tehnička ili ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;

- Građevinska linija novig objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom;
 - Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
 - ***Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje $\frac{1}{4}$ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{3}$ visine objekta***
 - Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
 - Svi kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenjima.
 - Na površinama stanovanja srednjih gustina mogu se graditi namjene kompatibilne namjene u koje spadaju: namjene za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski namjene i ostali namjene društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, namjene trgovine i ugostiteljstva, namjene za smještaj turista, , kao i : skladišta, komunalno –servisni i privredni namjene koji ne ugrožavaju osnovnu namjene;
 - 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.
 - Postojeće objekte kod kojih su (horizontalni i vertikalni gabarit i BGR) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale namjene;
 - Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
 - Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
 - Potrebe za parkiranje rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).
- Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele prema susjedu, je na udaljenosti minimalno 1,50 m, od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetavanja higijenskih prostorija i na udaljenosti većem od 2,00 m., od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i namjene, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{4}$ visine objekta.
 - potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
 - Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u tekstualnom dijelu plana kao maksimalni mogući. Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.
- 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.
- Postojeći objekti se mogu rekonstruisati uz mogućnosti dogradnje i nadgradnje po smjernicama datim za novu izgradnju.***

Gradjevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu I predstavljaju granicu amjene u prema ulici koja se ne smije preći. Građevinske linije iznad zemlje I ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine I površine određene za drugu amjene (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukcija, odnosno dogradnja stambenog objekta je 173,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana dogradnja postojećeg objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.35, (ostvorena- projektovana površina pod postojećim objektom i planiranom dogradnjom stambenog objekta iznosi 61.80 m² – prema dostavljenom idejno urađenom od strane firme „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić, prilog tehnički opis – urbanistički parametri i grafički prilog list broj 3 tabela urbanistički parametri),
- indeks izgrađenosti 0.35 (ostvorena- projektovana BRGP postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom iznosi 61.80 m², a ostvorena - projektovana BRGP planirane dogradnje iznosi 16.80 m² – prema dostavljenom idejno urađenom od strane firme „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić, tehnički opis – urbanistički parametri i grafički prilog list broj 3 tabela urbanistički parametri),
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šarovića Slavka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije- dogradnje stambenog objekta broj 1 na lokaciji potes Ramiza Sadikua na kat. parceli broj 4805 koja čini dio urbanističke parcele UP520 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –450 od 08.05.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru navedenog DUP-a i 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 arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Šarović Slavku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije i dogradnje stambenog objekta broj 1 na lokaciji potes Ramiza Sadikua na kat. parceli broj 4805 koja čini dio urbanističke parcele UP520 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ 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 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 prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Šarović Slavko, UI E

1 x „ARTERIJA STUD

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Nikšić