



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-286

Nikšić, 28.07.2025. 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 Ognjenović Bojana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Staro Pazarište, na kat. parcelama broj 1695/2 i 1715/2 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP7, u obuhvatu DUP- a „Bistrica“, 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 **Ognjenović Bojanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Staro Pazarište, na kat. parcelama broj 1695/2 i 1715/2 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP7, u obuhvatu DUP- a „Bistrica– izmjene i dopune“, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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. 07-350-226/1 od 03.04.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-286 od 24.07.2025. godine, investitor Ognjenović Bojan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Staro Pazarište, na katastarskim parcelama broj 1695/2 i 1715/2 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP7, 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. 07-350-226/1 od 03.04.2025. 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 „STUDIO VIRTO“ 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);

Predmetne parcele 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 izgradnja porodičnog stambenog objekta, a koja čini urbanističku parcelu broj UP7, sastoji se od:

- kat. parcela broj 1695/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 368,00 m²
- kat. parcela broj 1715/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase površine 234,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 3006 KO Nikšić - prepis, potes Staro Pazarište, kao svojina Ognjenović Bojana, obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je i vlasnik

- kat. parcela broj 1715/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. Klase, površine 37,00 m² upisana u listu nepokretnosti broj 3006 KO Nikšić - prepis, potes Staro Pazarište, kao svojina Ognjenović Bojana, obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-431 od 25.04. 2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog - stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1695/2, 1715/2 i 1715/3 KO Nikšić koje čine dio urbanističke parcele UP7 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Bistrica", investitora Ognjenović Bojana iz Nikšić, 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.07-350-226/1 od 07.04.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-165 od 28.04.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1695/2, 1715/2 i 1715/3 koja čini dio urbanističke parcele UP7 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Bistrica“. Glavnim projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta. Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br.056/19);
- odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko ne postoje tehničke pretpostavke za priključenje na javnu kanalizacionu mrežu fekalne kanalizacije, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

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

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 m^2 , za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800 m^2 a spratnosti preko P+2 1200 m^2 .
 - 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 ¼ 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.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje 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 namjenu (poklapa se sa granicama parcela prema saobraćajnicama).

Katastarske parcele broj 1695/2 i 1715/2 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP7, prema LN 3006, imaju ukupnu površinu 602,00 m².

Kompletna površina k.p. 1695/2 i 1715/2 KO Nikšić ulazi u sastav UP7 i iznosi 602,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Površina lokacije UP 7 je 606,00 m².

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 602,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

• indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 178,26 m²),

• indeks izgrađenosti 0,45 (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 273,79 m²),

• spratnost je P +Pk

• površina urbanističke parcele UP7, za gradnju (predmet projekta), na koju se računaju koeficijenti je 602,00 m²;

Prema planiranoj saobraćajnici pod nazivom Ulica 3, građevinska linija je određena na osnovu elektronske verzije planskog dokumenta DUP-a "Bistrica – izmjene i dopune", prilog smjernice za sprovođenje planskog dokumenta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ognjenović Bojana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Staro Pazarište na kat. parcelama broj 1695/2 i 1715/2 koja čini dio urbanističke parcele UP7 KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Bistrica– izmjene i dopune”, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-226/1 od 03.04.2025. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Ognjenović Bojanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Staro Pazarište, na katastarskim parcelama broj 1695/2 i 1715/2 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP7, 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)), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ 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).

DOSTAVLJENO:

1 x Ognjenović Bojan,

1 x „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić,

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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

