



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-389

Nikšić, 29.09.2025. 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 Baćović Dragana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Dragova Luka, na katastarskim parcelama broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža 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 **Baćović Draganu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža, 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 07-350-466 od 05.05.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-389 od 22.09.2025. godine, investitor Baćović Dragan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Dragova Luka koju čine katastarske parcele broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža, 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 07-350-466 od 05.05.2025. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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 3 000 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“ 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);

Katastarske parcele broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi72/24).

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

- kat. parcele broj 1704/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3.klase, površine 235,00 m²,
- kat. parcela broj 1705/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3.klase, površine 512,00 m²

upisane su u posjedovni list broj 1912 KO Rubeža - prepis, potes Dragova Luka kao posjedništvo Baćović Dragana, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom Hipoteka u korist hipokekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica UZZ 214/2025.

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 dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-522 od 20.05.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža na opštinski put, ulicu u naselju – Ulicu Dragovolučku IV istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta-ulice u naselju -Ul. Dragovolučke IV.

Ulica Dragovolučka IV (na katastarskoj parceli broj 1608 KO Rubeža upisana je u PL261 KO Rubeža, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- put čevrtog reda) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 100. pod nazivom Ul.Dragovolučka IV 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 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža, planirati **(preko jednog priključka), preko putnog zemljišta na opštinski put ulicu u naselju Ul.Dragovolučku IV.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 09.05.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat građenja stambenog objekta, na katastarskim parcelama br 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža u zahvatu izmjena i dopuna PUP- GUR -a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-466 od 05.05.2025. godine izdatih na ime investitora Baćović Dragana iz Nikšića u kome se navodi :

Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu građenja stambenog objekta na katastarskim parcelama br 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža, u obuhvata izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta Baćović Dragan nije u obavezi da sprovodi postupak procjene na životnu sredinu kod ovog organa.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-327-206 od 19.05.2025.godine za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji Dragova Luka, investitora Baćović Dragana, na katastarskim parcelama broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža u zahvatu Izmjena i dopuna prostornog urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić članom 115 Zakona o vodama (“Sl. List RCG”, br. 27/07 i “ Sl. List CG”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 I 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticativodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju u vodonepropusne septičke jame.Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, ***vodni uslovi nijesu potrebni.***

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove kako bi se definisao potreban predtretman koji garantuje ispunjavanje 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).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za ovu zonu je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u stim bloku graditi objekti 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.

- Minimalan površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800 m² a spratnost preko P+2 1200 m².
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;
- Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.
- Građevinska linija novih 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 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;***
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih 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 0.4;***
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;***
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, 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 1,2;
- 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;
- 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;
- 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 4,5m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 747,00 m².

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 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 102,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,26 (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 198,00 m²)
- spratnost je P+1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Baćović Dragana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Dragova Luka na katastarskim parcelama broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža 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 07-350-466 od 05.05.2025. 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 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Baćović Draganu iz Nikšića, za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1704/5 i 1705/5 KO Rubeža, 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 „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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Baćović Dragan, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ d.o.o.Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a