



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-432

Nikšić, 29.10.2025. 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 Grubač Radivoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2025. godine u 14:31:28 +02`00, za izgradnju novog objekta, poslovnog objekta, namjene zdravstvena ustanova, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 1851/12 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP278, u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 1/14), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Grubač Radivoju iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2025. godine u 14:31:28 +02`00, za izgradnju novog objekta, poslovnog objekta, namjene zdravstvena ustanova, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 1851/12 KO Nikšić, lokacija potes Ulice br.46, koja čini dio urbanističke parcele UP278, u obuhvatu DUP-a „Bistrica“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 1/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 -624/1 od 02.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-432 od 10.10.2025. godine, investitor Radivoje Grubač iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta, poslovnog objekta, namjene zdravstvena ustanova, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu

istih, na katastarskoj parceli broj 1851/12 KO Nikšić, lokacija potes Ulice br.46, koja čini dio urbanističke parcele UP278, u obuhvatu DUP-a "Bistrica" u obuhvatu DUP-a "Bistrica" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 1/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -624/1 od 02.10.2025. 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 utvđuje 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 utvđuje 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 „ARHITEKTONIKA“ 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);

Kat. parcela broj 1851/12 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta, poslovne namjene - zdravstvena ustanova sastoji se od:

- kat. parcela broj 1581/12 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi građevinska parcela površine 444,00 m² upisana po listu nepokretnosti 3381 KO Nikšić –prepis, potes Ul. br. 46, od 06.06.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, pod brojem 103-919-6075/2025, kao svojina Grubač Radivoja 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: 09-340-733 od 29.08.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji poslovnog objekta – (Ordinacija –PZU Privatna zdravstvena ustanova), na katastarskoj parecli br. 1851/12 KO Nikšić koja čini urbanističku parcel UP278 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" između ulice Ul. Bistrička 1 (na katastarskoj parecli 1890/4 KO Nikšić) i prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1851/32 KO Nikšić, navedeno je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji Poslovnog objekta – (Ordinacija –PZU Privatna zdravstvena ustanova), na katastarskoj parecli br. 1851/12 KO Nikšić koja čini urbanističku parcel UP278 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 1/14), između ulice Ul. Bistrička 1 (na katastarskoj parceli 1890/4 KO Nikšić) i prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1851/32 KO Nikšić.

Katastarska parecla broj 1890/4 KO Nikšić upisana je u LN 787 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, a pod rednim brojem 33 upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Bistrička 1 u Registar opštinskih nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 36/15).

Katastarska parcela broj 1851/32 KO Nikšić upisana je u LN 3031 KO Nikšić u svojini Vujović Veljka, u obimu 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji Poslovnog objekta – (Ordinacija –PZU Privatna zdravstvena ustanova), na katastarskoj parecli br. 1851/12 KO Nikšić koja čini urbanističku parcel UP278 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 1/14), priključiti na ulicu Bistrička 1, u skladu sa dostavljenom Skicom – Predlog saobraćajnog rješenja.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "LANDSAT" DOO Nikšić, od avgusta 2025. godine, kojom izjavljuje: "Da predmetnu lokaciju u vlasništvu Radoja Grubača u obimu prava 1/1 čini: katastarska parcela 1851/12 u površini od 444,00 m² po kulturi livada građevinsko zemljište. Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbijeđen preko katastarske parcele 1890/4 u vlasništvu Države Crne Gore i Opštine Nikšić."

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-313 od 25.06.2025. godine, kojim obavještavaju da je članom 115 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", broj 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 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 uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. Od 30.06.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat novog objekta na katastarskoj parceli broj 1851/12 koja čini dio urbanističke parcele UP278 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Bistrica", gdje se navodi da nosilac projekta Grubač Radivoje iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP-a "Bistrica" u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-stanovanje srednjih gustina, sa sledećim parametrima:

Urbanistički pokazatelji za parcele:

Maksimalni indeks izgrađenosti:

Individualno stanovanje	1,20
Kolektivno satnovanje	2,50
<u>poslovanje</u>	<u>1,00</u>
Industrija	0,60

Maksimalni indeks zauzetosti:

Individualno stanovanje	0,40
Kolektivno stanovanje	0,50
<u>poslovanje</u>	<u>0,4</u>
industrija	0,3
Individualno stanovanje	P+P+2+Pk

Maksimalna spratnost objekta:

Kolektivno stanovanje	Po+P+4+Pk
<u>poslovanje</u>	<u>Po+VP+1</u>

Minimalni broj parking mjesta:

Individualno stanovanje	Obezbijediti na parceli
Kolektivno stanovanje	1 pm/stanu
<u>poslovanje</u>	<u>1 pm/80m²</u>

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

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 urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički, odstojanjem od regulacione linije – granice parcele i numerički, koordinatama prelomnih tačaka građevinske linije.

Zona građenja definisana je:

1. spoljnim građevinskim linijama na nivou urbanističkog bloka, koje su obavezujuće i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnjim građevinskim linijama, u odnosu na susjedne parcele, koje su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od granica parcele):

a. Prednja i zadnja građevinska linija prema susjedu na odstojanju koje ne može biti manje od 1/4 visine objekta,

b. Bočna građevinska linija prema susjedu:

- do ivice parcele, uz saglasnost susjeda,
- na udaljenju minimalno 1.50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija
- na udaljenju većem od 2.00m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Katastarska parcela broj 1851/12 KO Nikšić, prema LN 3031, ima ukupnu površinu 444,00 m².

Kompletna površina k.p. 1851/12 KO Nikšić ulazi u sastav UP278 i iznosi 444,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

- površina lokacije UP278 je 487,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene zdravstvena ustanova, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,38 (na površinu kat. parcele 1851/12 KO Nikšić od 444,00 m², koja čini dio UP278 - ostvarena zauzetost poslovnog objekta je 169,62 m²),
- indeks izgrađenosti 0,99 (na površinu kat. parcele 1851/12 KO Nikšić od 444,00 m², koja čini dio UP278 - ostvarena BRGP poslovnog objekta je 436,85 m²),
- spratnost je Po+P+1.

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA			
Površina K.P. 1852/12 = 444,00m ²			
Oznaka urbanističke parcele - UP278 - DUP "Bistrica"			
	DEFINISANI UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO	
Dozvoljena spratnost	Po+P+1	Po+P+1	
Indeks zauzetosti (i.z.)	i.z. max = 0,4 / 177,6m ²	i.z. proj. = 0,38/169,62 m ²	10
Indeks izgrađenosti (i.i.)	i.i. max = 1,0 / 444,00m ²	i.i. proj. = 0,99 / 436,85m ²	
Najveća visina etaže	do 4,50m	3,45m	1,62 m ²
G.L. od R.L.	3,00-5,00m (DUP "Bistrica")	3,00-5,00m	6,85m ²
G.L. od susjednih parcela	2,00m	2,00m	
Površina pod zelenilom	30 - 40 %	30% / 130,00m ²	
min. br. parking mjesta	br.pm = 1pm / 80m ² BGRP/80m ² = 339,24m ² /80m ² = 4pm (4,24)	5pm (4 pm + 1 garažno) BGRP/80m ² = 339,24m ² /80m ² = 4,24pm (5)	n ²
BGRP/80m ² = 339,24m ² /80m ² = 4pm (4,24) BGRP/80m ² = 339,24m ² /80m ² = 4,24pm (5)			3žno)

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje urađeno od strane firme „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića u tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na tačku 5. URBANISTIČKI PARAMETRI – “DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BISTRICA izmjene I dopune” - IZVOD IZ UT uslova je navedeno:

Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana kao linija koja dijeli javnupovršinu od površina predviđenih za druge namjene. U konkretnom slučaju građevinska linija prema regulacionoj je definisana grafički i iznosi 5,00m prema javnoj saobraćajnici (K.P. 1890/4) dok je prema drugoj saobraćajnici koja je uprivatnom vlasništvu udaljena 3,00m.

Građevinska linija prema bočnim susjedima građevinska linija definisana u tekstualnom dijelu UT uslova na 2,00 m, iz razloga postojanja otvora na fasadi.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radivoja Grubača iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1851/12 koja čini dio urbanističke parcele UP278 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Bistrica" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 1/14), 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 -624/1 od 02.10.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru navedenog DUP-a, a u obuhvatu 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 kao i 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2025. godine u 14:31:28 +02`00, investitoru Grubač Radivoju iz Nikšića, izgradnju novog objekta, poslovnog objekta, namjene privatna zdravstvena ustanova, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 1851/12 KO Nikšić, lokacija potes Ulice br.46, koja čini dio urbanističke parcele UP278, u obuhvatu DUP-a "Bistrica" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 1/14), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. 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 Grubač Radivoje, 

1 x „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić, Bulevar 13. jul br. 96, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a