



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 357

Nikšić, 30.09.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Bogetić Ratka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta - ograde tip 5, na lokaciji potes Grudska Mahala, na dijelu katastarske parcele broj 547 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bogetić Ratku iz Nikšića** daje se **saglasnost** na idejno rješenje za izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na dijelu katastarske parcele broj 547 KO Nikšić, na lokaciji potes Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 547 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“, br. 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 –557 od 10.06.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-357 od 03.09.2025. godine, investitor Bogetić Ratko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji potes Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 547 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –557 od 10.06.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 „INGPOINT“ 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-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);

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - ograde tip 5 sastoji se od:

- kat. parcela broj 547 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, površine 77,00 m², pomoćne zgrade površine 22,00 m², dvorište površine 500,00 m², i po kulturi livada 1. klase, površine 539,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 1918 KO Nikšić- prepis, potes Grudska Mahala, sa pravom svojine Bogetić Ratka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je Saglasnost Roganović Željka broj OV 7071/2025 od 10.06.2025. godine ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića u kojoj se navodi da je Roganović Željko saglasan da Bogetić Ratko može graditi objekte na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, na udaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom (2 m2) od ivice moje kat. parcele 544 KO Nikšić i **da je zajednički interes da se napravi ograda visoka 2 m.**

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-672 od 25.07.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na

izgradnji pomoćnog objekta-ograde - tip 5, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić na opštinski put-ulicu u naselju – Ulicu II Dalmatinske, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde -tip 5, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju – Ul.II Dalmatinske.

Ulica II Dalmatinske (na katastarskoj parceli broj 4553 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić u svojini crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –ulice) upisana je pod rednim brojem 16. pod nazivom II Dalmatinske u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Priključak lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde -tip 5, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, **planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put ulicu u naselju - Ul. II Dalmatinske.**

Priključak planirati uz katastarsku parcel broj 546 KO Nikšić, na udaljenosti minimalno 1,00m, od ivice katastarske parcele.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti 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 blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni proctor, tehnička ili/i ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- 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 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje ¼ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili 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 podzemnim etažama je 0,6;

- Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;
- Na površinama satnovanja srednjih 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, objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta 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 obezbijediti 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 parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Prema Izmjenama i dopunama Prostorno -urbanističkog plana Opštine Nikšić (»Sl.list Crne Gore br. 72/24):

- *Zidane i druge ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kaplje budu na parceli koja se ograđuje*
- *Djelovi ograde u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.*

Pravila parcelacije

Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5 na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (» Službeni list Crne Gore Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Pomoćni objekat -ograda izvodi se sa unutrašnje granice predmetnih katastarskih parcela broj 547 KO Nikšić, prema susjednim parcelama.

Regulaciona linija susjednih parcela treba da se poštuje

Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5, na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić

- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi) ***ograda prema javnoj površini, odnosno prema putu mora prozirna, iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda , a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Maksimalna***

visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj se planira izgradnja stambenog objekta iznosi 1,60 m.

Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 3,00 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta ograde tip 5, u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, a kako je i propisano u urbanističko tehničkim uslovima navedeno je:

Na frontalnom dijelu parcele nije planirana ograda. Na bočnim dijelovima imaju 3 tipa ograde.

Jednim dijelom ograda je projektovana tako da se na soklu montiraju (AB sokla dim, presjeka 30/50cm) čelični stubovi od HOP profila kvadratnog oblika 50/50mm na koje se kače PVC žičani paneli (dimenzija table 200/130cm), sve u skladu sa grafičkim priložima segmenata.

Drugim dijelom je planirana betonska ograda visina $h=1,60$ i $h=2,0m$ sa AB stubovima dimenzija presjeka 30/30cm i temeljnim gredama presjeka 30/50 posloženih na prethodno nabijeni tamponski sloj, kao i ispuna segmenata betonske ograde od iste materijalizacije

Idejnim rješenjem planirala je ograda prema susjednim parcelama, ka komšijama, dok prema ulici ograda nije predviđena.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bogetić Ratko iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde- tip 5, na dijelu na katastarske parcele broj 547 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-557 od 10.06.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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, 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Bogetić Ratku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na dijelu katastarske parcele broj 547 KO Nikšić, na lokaciji potes Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 547 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ , br. 72/24), („Sl. list CG“ , br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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:

1x Bogetić Ratko, I[redacted] šić

1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, Vuka Karadžića (zgrada ICM -kancelarija 158), Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a