



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 384

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 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 “GDECO” D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, na katastarskoj parceli broj 4279/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **“GDECO” D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4279/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-487 od 19.05.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-383 od 19.09.2025. godine, investitor “GDECO” D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4279/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-487 od 19.05.2025. 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;

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 „KOV- ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kat. parcele broj 1488 i 1489 KO Rubeža na lokaciji Dragova Luka za izgradnju stambenog objekta nalazi 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 stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 1489 koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 269,00 m², upisana je u posjedovni list broj 461 KO Rubeža - prepis, potes Dragova Luka, od 08.11.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-12969/2024, kao sopstvenik – posjednik Kankaraš Slobodan u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat.parcela broj 1488 koju čini dvorište, površine 140,00 m², sa upisanom kućom i zgradom - objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 116,00 m² upisana je u posjedovni list broj 1883 KO Rubeža - prepis, mjesto Dragovolučka 10/5, od 08.11.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-12968/2024, kao sopstvenik – posjednik Kankaraš Filip u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom Hipoteka u korist hipoekarnog povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica UZZ 917/2023.

Dostavljena je saglasnost broj OV 12365/2024 od 11.11.2024. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića da Kankaraš Filip iz Nikšića JMBG 2412001260506 sa ličnom kratom broj:R36JR9005, izdata od strane PJ – Nikšić kao vlasnik katastarske parcele 1488 KO Rubeža, Nikšić daje saglasnost da Kankaraš Slobodan može biti nosilac projekta na lokaciji koju čine kp.1488 KO Rubeža, Nikšić u vlasništvu Kankaraš Filipa i kp.1489 KO Rubeža u vlasništvu Kankaraš Slobodana, koristeći parametre za izgradnju na cijeloj lokaciji.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Hipotekarna banka a.d. Podgorica br.800-4026/2 od 02.12.2024. godine kojom daje saglasnost za preduzimanje svih radnji u pogledu izgradnja stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1488 površine 116,00 m² i dvorište površine 140,00 m², uz napomenu da hipoteka uspostavljena u korist davaoca izjave osnovom notarskog zapisa Založne izjave br. UZZ 917/2023 od 28.07.2023.godine ostaje u punoj snazi do potpunog izmirenja duga iz naznačenog ugovora o kreditu i prenosi se na novo stanje odnosno nastavlja da opterećuje sve nepokretnosti i pripadajuće posebne djelove nastale izgradnjom objekta, a shodno ugovorenom načelu ekstezivnosti hipoteke.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele broj 4279/4, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi njiva 5. klase, površine 750,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 978 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak, od 16.04.2025. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4318/2025, kao svojina "GDECO" D.O.O. Herceg Novi, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-611 od 22.07.2025. godine, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji dva stambena objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4279/4 i 4279/5 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4676 KO Grahovo.

Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4676 KO Grahovo preko katastarske parcele broj 4279/3 i 4280/3 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4279/3 KO Grahovo upisana u LN 468 KO Grahovo, u susvojini Milović Željka u obimu prava ½ i Milović Jovana u obimu prava ½, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarskih parcela broj 4279/4 i 4279/5 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4676 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Skicu snimanja katastarske opštine Grahovo urađenu od "Geo – kompas" d.o.o."

– mjesto i način priključenja: „Priključak lokacije za radove na izgradnji dva stambena objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4279/4 i 4279/5 KO Grahovo, planirani preko jednog priključka na katastarske parcele broj 4279/3 i 4280/3 KO Grahovo."

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljeno je obavještenje izdato od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić UP/Io broj: 09-327-256 od 05.06.2025. godine da vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljena je skica snimanja katastarske opštine Grahovo urađena od firme "Geo – kompas" d.o.o. Nikšić.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšić od februara 2025. godine, kojom potvrđuju da predmetna parcela broj 4279/5 KO Grahovo, čini lokaciju za izgradnu stambenog objekta. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katasatske parcele broj 4279/3 KO Grahovo (vlasništvo u susvojini Milović Željka u obimu prava ½ i Milović Jovana u obimu prava ½,), po kulturi njiva 5. klase.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a GUR Opštine Nikšić ("Sl.list Crne Gore br.72/24), u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine – obradivo zemljište (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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 objekta je 525,00 m².

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 750,00 m².

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

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,11, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom je 85,85 m²)
- indeks izgrađenosti 0.11, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog individualnog stambenog objekta je 85,85 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "GDECO" D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4279/5 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-487 od 19.05.2025. godine, izdato 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 definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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 i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja 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 Kankaraš Slobodana iz Nikšića, za izgradnju izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1488 i 1489 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 „KOV-ATELJE“ 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 planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x Kankaraš Slobodan, [redacted]
- 1 x „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić, Krsta Kostića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a