



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-395

Nikšić, 30.09.2025. 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 Knežević Uroša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Knežević Urošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gudelj, koju čini katastarska parcela broj 771/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, 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 -806 od 28.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-395 od 24.09.2025. godine, investitor Knežević Uroš iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Gudelj, koju čini katastarska parcela broj 771/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -806 od 28.07.2025. 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);

Kat. parcela broj 771/4 KO Straševina 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 novog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcelu broj 771/4 koju čini prema načinu korišćenja: pašnjak po kulturi 5. klase, površine 233,00 m², po kulturi dvorište površine 500,00 m² i po kulturi neplodna zemljišta, površine 109,00 m²

po listu nepokretnosti 1108 KO Straševina -prepis, potes Gudelja, od 22.09.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-10289/2025, kao svojina Knežević Uroša 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: 09-340-873 od 20.08.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Gudeljsku, istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina, 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. Gudeljske. Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom Gudeljskom preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 768/6 KO Starševina.

Katastarska parecla broj 768/6 upisana je u LN 24 KO Straševina, u svojini Stanić Duške, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi, sa upisanim pravom stvarne službenosti puta u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 771/4 KO Starševina.

Ulica Gudeljska (na katastarskoj parecli broj 1407 KO Starševina upisana je u LN 500 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja-javni putevi), upisana je pod rednim brojem 130. pod nazivom Gudeljska 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).

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Izjavu broj 09-350-806 od 19.08.2025. godine, da planira izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina.

-Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina, planirati preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 768/6 KO Starševina. U projektu prikazati način i mjesto priključka”.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-390 od 05.08.2025. 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.

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

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, 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 04.08.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta, na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina, gdje se navodi da nosilac projekta Knežević Uroš iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

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 predmetnu parcelu: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;**
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice 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 0.3;**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, 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 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- 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;

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- 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;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- 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 842,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 152,72 m²)
- indeks izgrađenosti 0,18, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 152,72 m²)
- spratnost je P.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Sa ulice Gudeljske parceli 771/4 se pristupa preko nakategorisanog puta koji je kat.parcela 768/6 K.O.Straševina, sa upisanim pravom stvarne službenosti puta u najširem obimu u korist katastarske parcele 771/4 K.O. Straševina, kako je to precizirano u Saobraćajno-tehničkim uslovima koji su sastavni dio ove tehničke dokumentacije.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Knežević Uroša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 771/4 KO Straševina 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 br.07-350 -806 od 28.07.2025. 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, 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 Knežević Urošu iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gudelj, koju čini katastarska parcela broj 771/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić („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 Knežević Uroš, [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