



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-63/2

Nikšić, 09.03.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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“ 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 Bujanja Vladana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2026.godine u 09:11:38+01`00`, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na dijelu katastarske parcele broj 161/16 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP5 i dio urbanističkih parcela UP4 i UP6, u bloku UB26, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl.list RCG“-opštinski propisi broj 24/10), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) , donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bubanji Vladanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2026.godine u 09:11:38+01`00`, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na dijelu katastarske parcele broj 161/16 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP5 i dio urbanističkih parcela UP4 i UP6, u bloku UB26, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl.list RCG“-opštinski propisi broj 24/10), 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 br. 07-350-924 od 20.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-63 od 20.02.2026.godine, investitor Bujanja Vladan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 161/16 KO Nikšić koja čini urbanističku parcelu UP5 i dio urbanističkih parcela UP4 i UP6, u bloku UB26, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl.list RCG“-opštinski propisi broj 24/10), 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 br. 07-350-924 od 20.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 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 „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ D.O.O.Bar iz Bara, pa 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-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, 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 161/16 KO Nikšić nalazi se u u buhvatu DUP-a "Rastoci 1" - izmjene i dopune ("Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 24/10).

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

- katastarska parcela broj 161/16 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 1. klase, površine 900,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti 4355 KO Nikšić, potes Rastoci, kao svojina Bubanja Vladana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 06.03.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-972/2025 od 14.01.2026.godine, dostavljenim u papirnoj formi, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić a na osnovu podnijetog zahtjeva Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj :09-340-972 od 25.08.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 161/16 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP4 i UP5 UB26 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a " Rastoci " investitor Tomanović Anđela dostavila je ovom sekretarijatu skicu snimanja od ovlaštenog privrednog društva, na kojoj će biti prikazana katastarska parcela broj 161/16 KO Nikšić.

Tomanović Anđela je dostavila ovom sekretarijatu:

- Geodetsku podlogu katastarske parcele broj 161/6 KO Nikšić urađenu od Geoplan Inženjering d.o.o Nikšić i

- Saglasnost za uspostavljanje prolaza potpisanu od Damjanović Radovana da je saglasan da se preko katastarske parcele broj 161/6 KO Nikšić, čiji je vlasnik u obimu prava, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade, uspostaviti prolaz u korist katastarske parcele broj 161/16 KO Nikšić, ovjerenu pod brojem: OV 18247/2025 od 11.12.2025. godine od Notara Ljubiše Markovića.

Sekretarijat za komunalne poslove propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Rastoci 1", a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-924 od 20.08.2025.godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-443 od 28.08.2025.godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije na izgradnji novog -stambenog objekta, investitora Tomanović Anđele, na katastarskoj parceli broj 161/16 koja čini dio urbanističke parcele UP4, UP5 i UB26 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1", kao i 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 objekti i radovi za vodni uslovi 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.

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 kavaliteta 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).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 26.08.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 161/16 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-924 od 20.08.2025. godine izdatih na ime investitora Tomanović Anđele iz Nikšića u kome se navodi:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena 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 izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br 161/16 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se ne 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 Tomanović Anđela iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1” Izmjene i dopune u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površina u ovoj zoni je: SMG- stanovanje malih gustina, sa sledećim parametrima:

Urbanistički pokazatelji za parcele:

Maksimalan indeks izgrađenosti:

-Individualno stanovanje 1,00

-Kolektivno stanovanje 1,60

-Poslovanje 1,00

Maksimalni indeks zauzetosti:

-Individualno stanovanje 0,40

-Kolektivno stanovanje 0,50

-Poslovanje 0,40

Maksimalna spratnost objekta:

-Spratnost Po +p+I+PK

-Kolektivno stanovanje S+VP+3+Pk

-Poslovanje S+VP+1

Maksimalan broj parking mjesta:

-Individualno stanovanje:Obezbejditi na parceli

-Kolektivno stanovanje 1pm/stanu

-Poslovanje 1pm/80m²

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstvaljuju 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).

Rastojanje individualnih objekata od granice parcele i susjednih objekata:

-Rastojanje od bočne granice parcele -min 3,0m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza

-Rastojanje od bočnog susjednog objekta -min 4,0m ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi a optimalno ½ visine većeg objekta

-Rastojanje od zadnje granice parcele – min 3,0 m, a optimalno ½ visine objekta.

Predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu zidati ako slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 1,0 (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekta P+1+Pk
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;

- Površina dijela katastarske parcele 116/16 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP 4,5,6 za gradnju (predmet projekta) 860,36 m²;

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili rješiti kao površinsko na parceli.

Površina katastarske parcele 161/16 KO Nikšić, na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta, u zoni urbanističkog bloka UB26, koji pripadaju navedenoj katastarskoj parceli 161/16, koja osim UP4, obuhvata i UP5 i UP6. iznosi 860,36 m² i u odnosu na tu površinu su računati koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti.

POVRŠINA - DIO KP 161/16 KOJA SPADA U UP,4,5,6 JE 860.36m²- površina koja je uzeta u obračun parametara- navedno u tehničkom opisu u dijelu - GABARIT OBJEKTA

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 161/16 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP4, UP5, UP6 u UB26 u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 24/10), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,31, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta iznosi 265,81m²),
 - indeks izgrađenosti 0,31, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog planiranog stambenog objekta iznosi 265,81m²),
 - spratnost je P
 - parkiranje 2 PM
- zelene površine - 51,53%

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investora Bujanja Vladana iz Nikšića za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 161/16 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcela UP4, UP5, UP6 u UB26 u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 24/10), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-924 od 20.08.2025.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

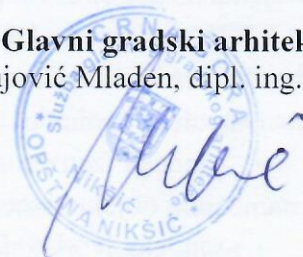
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Bujanji Vladanu iz Nikšića projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ D.O.O.Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2026.godine u 09:11:38+01`00`, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na dijelu katastarske parcele broj 161/16 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP5 i dio urbanističkih parcela UP4 i UP6, u bloku UB26, u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 24/10), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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“ bro 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:

- 1 x Bujanja Vladan [REDACTED]
- 1 x "URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" DOO [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a