



## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-200

Nikšić, 14.05.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8,10, 22 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), ), 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 Centralne banke Crne Gore iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.05.2026. godine u 13:43:29+02'00, promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP13 blok 10A, u zahvatu DUP-a “Centar” Opština Nikšić (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 50/18), a u obuhvatu 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 **Centralnoj banci Crne Gore iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.05.2026. godine u 13:43:29 +02'00 promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP13 blok 10A, u zahvatu DUP-a “Centar” Opština Nikšić (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 50/18), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić 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 –670 od 22.04.2026. godine .

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-200 od 11.05.2026. godine, investitor Centralna banka Crne Gore iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5, oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, koja čini dio UP13 blok 10A KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Centar“ (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi “ br. 50/18), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-670 od 22.04.2026. godine.

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 3000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 „ARTERIJA STUDIO“ 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-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);

Predmetna parcela se nalaze u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18).

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

- kat. parcela broj 1498 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom stambeno - poslovne zgrade površine 600,00 m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom pomoćne zgrade u privredi, površine 13,00 m<sup>2</sup> i po kulturi dvorište površine 344,00 m<sup>2</sup>

upisane u listu nepokretnosti broj 784 -prepis KO Nikšić, potes M. Pijade, kao svojina Crne Gore raspolaganje Centralna Banka Crne Gore u obimu prava 1/1, a uvidom u evidenciju e-katastra Uprave za nekretnine-Područna jedinica Nikšić od 12.05.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-394 od 30.04.2026.godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje na opštinski put -Ulicu V proleterske brigade, lokacije za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP13 blok 10A propisuje:

- Postojeće stanje: "Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP13 blok 10A, nalazi se u obuhvatu nalazi se u obuhvatu DUP-a "Centar", pored opštinskog puta- Ulice V proleterske brigade.

Ulica V proleterske brigade (katastarska parcela broj 4558/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja- ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 18. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 36/15)."

-Mjesto i način priključenja:"Priključak lokacije na izgradnj u pomoćnog objekta, oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, **planirati preko jednog priključka (postojećeg), preko trotoara na opštinski put – Ulicu V proleterske brigade.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Uvidom u DUP „Centar“(„Sl. list CG“– opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se predmetna lokacija KO Nikšić nalazi u I (prvoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je CD – Centralne djelatnosti, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

ZONA A BLOK 10														
UP	Površina UP	Namjena		Površina osnove		Indeks zauzetosti		BGP		Indeks izgrađenosti		Spratnost		Intervencije
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	
13	918	CD	CD	564	564	0,61	0,61	2256	2256	2,45	2,45	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje

- **indeks zauzetosti 0,61,**
- **indeks izgrađenosti 2,45,**
- **površina osnove 564,00 m<sup>2</sup>**
- **spratnost P+2+Pk**
- **intervencije: zadržavanje**
- **površina urb. parcele UP13 918,00 m<sup>2</sup>.**

Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta ograde se nalazi u zahvatu DUP-a "Centar" Opština Nikšić ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 50/18), u I (prvoj) građevinskoj zoni.

Pravila parcelacije: - površina urbanističke parcele na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta je 918,00 m<sup>2</sup>.

Lokacija može biti posebna parcela ili dio parcele.

Prema smjernicama DUP-a...

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

Na osnovu člana 74 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25),

Vrste pomoćnih objekata

Član 74

Pomoćnim objektima smatraju se:

5) pomoćni objekti uređenja javnih zelenih površina odnosno terena (**ograde**, bunari, fontane, česme, urbani mobilijar, pergole, objekti osvjjetljenja, urbane bašte, bazeni, nadstrešnice, potporni zidovi i slični objekti).

Bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata iz stava 1 ovog člana propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

***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).***

Prema Odluci 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):

- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m;
  - Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom;
  - Zidane i druge vrste ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
  - 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.
  - Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.
  - 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.
  - Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.
- Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen.

Prema Izmjenama i dopunama Prostorno -urnabističkog 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.
- Dijelovi ograda u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta - ograde- tip 5 je 918,00 m<sup>2</sup>.*

- *površina lokacije UP13 je 918,m<sup>2</sup>.*

*Površina lokacije (površina pripadajućeg dijela K.P. 1498 KO Nikšić, koje čine UP130) ..... 918,00 m<sup>2</sup>*

*Katastarska parcela broj 1498 KO Nikšić, prema LN 784, ima ukupnu površinu 957,00 m<sup>2</sup>.*

*Katastarske površine k.p. 1498 KO Nikšić ulazi u sastav UP13 iznosi ukupno 918,00 m<sup>2</sup> i u okviru te površine parcele se planira izgradnja pomoćnog objekta - ograde- tip 5*

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

Visina ograde kolske i pješačke kapija iznosi 1,56 m, koja je transparentna prema javnoj površini.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na • Forma i konstrukcija je navedeno:

Ograda svojim oblikom prati granicu parcele, te je definisana u pravilnoj geometriji u skladu sa položajem predmetne lokacije. U sklopu ograde predviđene su kolska i pješačka kapija, kao i fiksni dio preko kojeg se ostvaruje klizanje kolske kapije. Kapije su pozicionirane na granici parcele, između postojećeg objekta koji se nalazi uz samu granicu i objekta na susjednoj parceli. Kolska kapija projektovana je kao klizna, sa pogonom na elektromotor, čime se omogućava jednostavno, sigurno i kontrolisano otvaranje i zatvaranje za potrebe ulaza i izlaza vozila. Pješačka kapija izvodi se uz sami objekat i namijenjena je za nesmetan i bezbjedan prolaz pješaka. Obje kapije su funkcionalno i oblikovno usklađene sa cjelinom ograde i objekta, uz obezbjeđenje potrebnog nivoa sigurnosti, stabilnosti i trajnosti.

Ograda u dijelu prema javnim površinama projektovana je kao transparentna, čime se obezbjeđuje vizuelna otvorenost prostora i usklađenost sa okruženjem.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Centralne banke Crne Gore iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 broj 1 oko katastarske parcele broj 1498 koja čini dio urbanističke parcele broj UP13 blok 10A u obuhvatu DUP-a „Centar“ (»Službeni list Crne Gore -opštinski propisi « br. 50/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-670 od 22.04.2026. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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 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 arhitekt je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Centarlnoj banci Crne Gore iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.05.2026. godine u 13:43:29 +02'00 izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, oko katastarske parcele broj 1498 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP13 blok 10A, u zahvatu DUP-a “Centar” Opština Nikšić (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 50/18), a u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa 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 prijema (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 Centralna banka Crne Gore [redacted]
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a