



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 551

Nikšić, 09.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 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 Jablan Sava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine u 10:38:07 +01'00', za izgradnju novog poslovno skladišnog objekta - namjene za trgovinu i usluge, na katastarskoj parceli broj 856/2, KO Rubeža, 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 **Jablan Savu daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine u 10:38:07 +01'00', za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta - namjene za trgovinu i usluge, na lokaciji potes Dragova Luka, Rubeža, koju čini katastarska parcela br. 856/2 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), 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 –639/1 od 14.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-551 od 04.12.2025. godine, investitor Jablan Savo iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta - namjene za trgovinu i usluge, na lokaciji potes Dragova Luka, Rubeža, koju čini katastarska parcela br. 856/2 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), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –639/1 od 14.10.2025. 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 3000 m2 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 „INGPOINT“ 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-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);

Predmetne parcele se nalaze u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta za trgovinu i usluge, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 856/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 1627,00 m² upisana u u posjedovni list broj 1302 KO Rubeža – prepis, potes Dragova Luka, od 08.12.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao suposjedništvo Jablana Dragana, Jablan Milana i Jablan Sava, u obimu prava od po 1/3, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedenu parcelu.

Investitor je suposjednik i sujsjedih parcela

- katastarske parcele broj 858 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište, površine 751,00 m² upisana je u posjedovni list broj 405 KO Rubeža– prepis, od 08.12.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao suposjedništvo: Jablana Dragana u obimu prava, Jablan

Milana i Jablan Sava u obimu prava od po 1/6 i Jablan Vlada u obimu prava od 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedenu parcelu.

- katastarske parcele broj 856/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 80,00 m²

upisana u u posjedovni list broj 1302 KO Rubeža – prepis, potes Dragova Luka, od 08.12.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao suposjedništvo Jablana Dragana, Jablan Milana i Jablan Sava, u obimu prava od po 1/3, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedenu parcelu.

- katastarske parcele broj 857/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 2. klase, površine 79,00 m²

upisana u u posjedovni list broj 1303 KO Rubeža – prepis, potes Dragova Luka, od 08.12.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao posjednik Jablana Vladio u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedenu parcelu.

- katastarske parcele broj 856/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 1246,00 m²

upisana u u posjedovni list broj 1302 KO Rubeža – prepis, potes Dragova Luka, od 08.12.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao suposjedništvo Jablana Dragana, Jablan Milana i Jablan Sava, u obimu prava od po 1/3, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedenu parcelu.

Dostavljena je Saglasnost suvlasnika parcele 856 KO Rubeža, Jablan Dragana i Jablan Milana, ovjerena od strane notara Perović Marinka broj: OV 3872/2024 od 25.10.2025. godine, kojom su saglasni da Jablan Savo može graditi objekat na njihovoj parceli koja je upisana u Listu nepokretnosti 1302 KO Rubeža kao katastarska parcela 856, na kojoj su upisani kao suposjednici – sopstvenici sa obimom prava od po 1/3.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1238 od 30.09.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta za trgovinu i usluge, na katastarskoj parceli broj 856/2 KO Rubeža na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Dragovolučku XX navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta za trgovinu i usluge, na katastarskoj parceli broj 856/2 KO Rubeža, se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta, ulicu u naselju – Ul. Dragovolučku XX .

Ulica Dragovolučka XX (katastarska parcela broj 848 KO Rubeža upisana je u PL 261 KO Rubeža u posjedstvu Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 109. 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 za radove na izgradnji novog objekta za trgovinu i usluge, na katastarskoj parceli broj 856/2 KO Rubeža, planirati preko jednog priključka, na opštinski put ulicu u naselju – Ul. Dragovolučku XX.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.”

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-559 od 27.10.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta za trgovinu i usluge, na katastarskoj parceli broj 856/2 KO Rubeža u zahvatu izmjenjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta 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);
- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrti) građevinskoj zoni, sa planom namjena površine za predmetnu parcele SS -stanovanje srednjih gustina

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- 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;
- Urbanističko -tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdvajati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800 m² a spratnost preko P+2 1200 m².
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti 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 prostor, tehnička ili ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnicama treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa forimiranom 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 granica 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 za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;*
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- 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 infrastructure, kao i : **skladišta, komunalno servisni i privredni objekti 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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 1627,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta - poslovno skladišnog objekta - namjene za trgovinu i usluge, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,06 (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta - namjene za trgovinu i usluge, je 108,37 m²),
- indeks izgrađenosti 0,06, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta - namjene za trgovinu i usluge, je 108,37 m²),
- spratnost je P

Rastojanje novog objekta od bočnih granica parcela je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta.

Visina planiranog objekta je 5,5m

$1/3 = 1,84m$

$1/4 = 1,34m$

Pristup objektu je s postojećeg puta udaljen od istog cca 35m.

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - SS-stanovanje srednjih gustina, mogu da se grade objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jablan Sava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - poslovno skladišnog objekta - namjene za trgovinu i usluge, na lokaciji poto Dragova Luka, Rubeža, koju čini katastarska parcela br. 856/2 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -639/1 od 14.10.2025. godine., 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Jablan Savo iz Nikšića, projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine u 10:38:07 +01'00', za izgradnju novog poslovno skladišnog objekta - namjene za trgovinu i usluge, na katastarskoj parceli broj 856/2, KO Rubeža, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), 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:
Vujojević Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Jablan Savo [redacted]
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a