



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-123

Nikšić, 07.04.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8,10, 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 Janičić Matije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.03.2026. godine u 19:56:23+01'00 za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1194/1 KO Nikšić, potes Stara Varoš, koja čini urbanističku parcelu UP39, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš - centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Janičić Matiji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.03.2026. godine u 19:56:23+01'00 za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1194/1 KO Nikšić, potes Stara Varoš, koja čini urbanističku parcelu UP39, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš - centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propis“ br.31/18), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana 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 –1069 od 17.09.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-123 od 23.03.2026. godine, investitor Janičić Matija iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta- porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1194/1 KO Nikšić, potes Stara Varoš, koja čini urbanističku parcelu UP39, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš - centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propis“ br.31/18), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -1069 od 17.09.2025. 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 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 „INGPOINT“ 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);

Katastarska parcela broj 1194/1 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu DUP a “Stara Varoš – centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), u okviru urbanističke parcele UP39 u obuhvatu DUP-a “Stara Varoš centar”, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

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

- Kat. parcela broj 1194/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 1.klase, površine 271,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 4354 KO Nikšić - prepis, potes Stara Varoš, kao svojina Janičić Marinka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, uvidom u evidenciju e-katastra Uprave za nekretnine-Područna jedinica Nikšić od 06.04.2026. godine.

Dostavljena je saglasnost Janičić Marinka ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića broj OV - 4030/2025 od 19.11.2025. godine u kojoj se navodi:U svojstvu vlasnika katastarske parcele

1194/1, potes Stara Varoš, površine 271,00 m², upisana u "A" listu nepokretnosti 4354 KO Nikšić PJ Nikšić, da Matija Janičić može izgraditi objekat i na svoje ime isti upisati.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340 1114 od 31.10.2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog -stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1194/1 i 1193 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP39 i UP40 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Stara varoš -centar" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.31/18), investitora Janičić Marinka iz Nikšića propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Stara Varoš - centar", a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova Up/Io br.07-350-1069 od 17.09.2025.godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-502 od 01.10.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, investitora Janičić Marinka, na katastarskoj parceli broj 1194/1 i 1193 koje čine urbanističke parcele UP39 i UP40 KO Nikšić, potes Stara Varoš, u obuhvatu DUP -a "Stara Varoš"-centar", kao i 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 koje su vodni uslovi potrebni. Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenjena 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 ispuštenje 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 23.09.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog -stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1194/1 i 1193 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjene i dopune PUP-GUR -a u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine a na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1069 od 17.09.2025. godine izdatih na ime investitora Janičić Marinka iz Nikšića u kome se navodi :

Uredbom o projektima za koje se vrši 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 objekta, na katastarskim parcelama broj 1194/1 i 1193 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Stara Varoš" Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se 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 Janičić Marinko 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.

Dostavljen je Ugovor o prodaji između Krivokapić Božidara i Janičić Marinka ovjeren od strane notara Ljubiše Mrakovića iz Nikšića broj UZZ BR. 892/2025 od 15.08.2025. godine u kom se navodi: Uvidom u Izvod iz Lista nepokretnosti br. 1385 KO Nikšić, izdat od Uprave za nekretnine -PJ Nikšić, broj 200-919-31792/2025 od 15.08.2025.godine, ovaj notar je ustanovio da je u "A" listu Lista nepokretnosti broj 1385 KO Nikšić upisana: kat.parcela broj 1194/1 njiva 1. klase površine 271 m², za koje je u "B" listu upisana svojina Krivokapić Miloš Božidara, u obimu prava od 1/1.Prodavač je obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

Uvidom u DUP „Stara Varoš - centar“, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u II (drugo) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SMG- Stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima:

URBANISTIČKI POKAZATELJI PO POJEDINAČNIM URBANISTIČKIM PARCE								
Oznaka UP	UP	Postojeće stanje			Plan			
		Površina prizemlja (m ²)	Postojeća maksimalna spratnost	BGP (m ²)	Površina prizemlja (m ²)	BGP (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti

Opština Nikšić

Detaljni urbanistički plan „Stara Varoš - centar“

UP36	281	54	P	54	113	228	0.40	0.80
UP37	329	33	P	33	133	266	0.40	0.80
UP38	444	44	P	44	178	355	0.40	0.80
UP39	262	32	P	32	105	210	0.40	0.80
UP40	483	65	P	65	193	386	0.40	0.80
UP41	420	223	P+Pk	446	168	336	0.40	0.80

URBANISTIČKI POKAZATELJI PO POJEDINAČNIM URBANISTIČKIM PARCELAMA										
Oznaka UP	UP	Postojeće stanje			Plan				Namjena	
		Površina prizemlja (m ²)	Postojeća maksimalna spratnost	BGP (m ²)	Površina prizemlja (m ²)	BGP (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti		
UP39	262	32	P	32	105	210	0.40	0.80	P+1	SMG
UP40	483	65	P	65	193	386	0.40	0.80	P+1	SMG

- *indeks zauzetosti 0,40*
- *indeks izgrađenosti 0,80,*
- *površina osnove 105,00 m²*
- *spratnost P+1*
- *intervencije: izgradnja*
- *površina urb. parcele UP39 262,00 m².*

Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U poglavlju 3.1.3. "Stanovanje malih gustina" dati su sljedeći opšti uslovi i parametri izgradnje:

- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne 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 kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranje rješavati unutar granica urbanističke parcele

USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Gradevinska linija definiše granicu na zemlji i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno.

Gradevinska linija (GL1) prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima a prema susjedima opisno.

Gradevinska linija ispod zemlje (GLO) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta ili podzemne objekte definisana je opisno.

Gradevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Gradevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi) i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL1).

U grafičkom dijelu br. 5 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije prikazana građevinska linija predstavlja građevinsku liniju za sve nadzemne etaže objekta.

Kod planiranih nadgradnji postojećih objekata na urbanističkim parcelama sa ograničenim prostornim mogućnostima građevinska linija GL2 je linija postojećeg objekta.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

Vertikalni gabarit je definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu koja predstavlja etažu prizemlja i spratne etaže dok za suterenske i podrumске etaže važe sljedeći uslovi.

Suterenske i podrumске etaže postojećih objekata nisu ušle u obračun BGP-a, jer ih nije moguće precizno definisati.

Površina katastarske parcele 1194/1 KO Nikšić na kojoj je predviđena izradnja novog stambenog objekta iznosi 271,00 m²; a u zoni urbanističke parcele UP39 iznosi 362,00 m² i u odnosu na tu površinu su računati koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti.

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 0,22, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 59,13 m²),
- indeks izgrađenosti 0,44, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 118,54 m²),
- spratnost je P +1
- površina urbanističke parcele 362,00 m²

Gradjevinska linija na grafičkoj dokumentaciji je preuzeta iz planskog dokumenta i kao takva je grafički jasno definisana.

U dostavljenom idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde u tehničkom opisu tačka 2. OPIS LOKACIJE navedeno je:

Okruženje karakteriše pretežno individualna stambena izgradnja spratnosti P, P+1 i P+2, sa uređenim dvorišnim prostorima i parkiranjem riješenim u okviru sopstvenih parcela.

Lokacija je infrastrukturno opremljena i ima obezbijeden kolski i pješački pristup sa postojeće gradske saobraćajnice.

Gradjevinska linija je preuzeta iz DUP-a, „Stara Varoš – Centar“, gdje je jasno definisana grafički i numerički, te je kao takva u potpunosti preuzeta i primijenjena u izradi Idejnog rješenja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Janičić Matije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1194/1 KO Nikšić, potes Stara Varoš, koja čini urbanističku parcelu UP39, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš - centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propis“ br.31/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo br. 07-350-1069 od 17.09.2025. 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 funkciji, 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 smjericama 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 Janičić Matiji iz projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.03.2026. godine u 19:56:23+01'00 za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1194/1 KO Nikšić, potes Stara Varoš, koja čini urbanističku parcelu UP39, u obuhvatu DUP-a „Stara Varoš - centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propis“ br.31/18), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa 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“ 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 Janičić Matija, [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