



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 25/2

Nikšić, 30.04.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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“ 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 Katurić Mitra iz Risna za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane “NG DESIGN ” D.O.O. Bar iz Bara ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2026. godine, u 12:30:12+02`00`, za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, Grahovo, na katastarskoj parceli broj 1519/2 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Katurić Mitru iz Risna daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane “NG DESIGN ” D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2026. godine, u 12:30:12+02`00`, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1519/2 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1728 od 12.12.2025. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-25 od 30.01.2026. godine, investitor Katurić Mitar iz Risna podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane “NG DESIGN ” D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2026. godine, u 12:30:12+02`00`, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1519/2 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1728 od 12.12.2025. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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.

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 "NG DESIGN" 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);

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- katastarske parcele broj 1519/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi šume 7. klase površine 527,00 m²,

upisana je u listu nepokretnosti broj 766 KO Grahovo - prepis, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 20.04.2026. godine, potes Bare, kao svojina Katurić Mitra u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 03/01-15524/2 od 14.01.2026. godine, izdati od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore u kojima je navedeno:

1. Opšti saobraćajno-tehnički uslovi

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić. Katastarska parcela br. 1519/2 KO Grahovo je u zoni raskrsnice magistralnog i regionalnog puta. Neophodno je sagledati situaciju na terenu i definisati način prilaska budućeg objekta.

Lijeva skretanja iz pravca Nikšića nije moguće obezbijediti imajući u vidu zonu same raskrsnice.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarskih parcela na kojima se planira izgradnja i putne parcele.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na , ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista se ne može formirati na manjem rastojanju od 15 m od regulacione linije.

Prostor između regulacione i građevinske linije urediti kao slobodan prostor bez objekata. Priključak (kolsku komunikaciju) za budući objekat treba definisati sa bezbjednim isključenjem sa magistralnog puta i bezbjednim uključenjem na magistralni put.

Potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.

2. Posebni saobraćajno-tehnički uslovi

Posebni saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracije terena, potrebama prilaznog puta, situaciji na terenu i td.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je $V_r = 60\text{Km/h}$.
- Izlivno ulivne trake sa i na državni put projektovati po važećim propisima i standardima za računsku brzinu $V_r = 60\text{Km/h}$.
- Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno izlivne trake i sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.
- Horizontalna i vertikalna signalizacija u zoni priključka mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.

Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u $R = 1000/500$ (250), te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu, uz obavezno postizanje podožnih i poprečnih nagiba, potrebnih za odvođenje atmosferskih voda, pribaviti katastre podzemnih instalacija.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat – faza saobraćaja – urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-663 od 26.12.2025. 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.

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 kvaliteta 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).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele poljoprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².

- **Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).**

- **Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.**

- **Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.**

- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.

- **Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.**

- **Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;**

- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.

- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:

- Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,

- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.

- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.

- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.

- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 % od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

U izdatim urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-1728 od 12.12.2025. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, u tački 7.3 je navedeno

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;

- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredne objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivredne);

- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;

- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;

- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);

- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;**

- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 527,00 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 0,25, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 158,10 m²)
- indeks izgrađenosti 0,48, (ostvorena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 252,66 m²)
- spratnost je P+1.

BROJ PARKING MIJESTA - POVRŠINSKO PARKIRANJE 2-4

BROJ PARKING MIJESTA – GARAŽIRANJE 2

OSTVARENA POVRŠINA POD ZELENILOM 175,88m² (33,40%)

Planirani kolski prilaz objektu u direktnom je kontaktu sa postojećim magistralnim putem.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Katurić Mitra iz Risna za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane "NG DESIGN" D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2026. godine, u 12:30:12+02`00`, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, Grahovo, na katastarskoj parceli broj 1519/2 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1728 od 12.12.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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.

Napomena:

Imajući u vidu navedeno u izdatim Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 03/01-15524/2 od 14.01.2026. godine, od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, neophodno je dostaviti Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) Upravi za saobraćaj Crne Gore, a u svrhu nastavka procedure izdavanja građevinske dozvole.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Katurić Mitru iz Risna za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća "NG DESIGN" D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2026. godine, u 12:30:12+02`00`, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1519/2 KO Grahov, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), 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).



DOSTAVLJENO:

- 1 x Katurić Mitar, [REDACTED]
- 1 x "NG DESIGN" D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a