



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 509

Nikšić, 13.10.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 Kruška Vojislava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2026. godine u 09:50:03 +02'00, za dogradnju poslovnog objekta, na lokaciji potes Luke, na katastarskim parcelama broj 1424, 1427 i 1430 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 **Kruška Vojislavu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2026. godine u 09:50:03 +02'00, za dogradnju postojećeg poslovnog objekta, namjene dogradnje poslovne, na lokaciji potes Luke, u Dragovoj Luci, , koju čine katastarske parcele broj 1424, 1427 i 1430 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 07-350-434 od 29.07.2025.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: 20-361-509 od 29.09.2026. godine, investitor Kruška Vojislav iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za dogradnju postojećeg poslovnog objekta, , namjene dogradnje koja je poslovna, na lokaciji potes Luke, u Dragovoj Luci, , koju čine katastarske parcele broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-434 od 29.07.2025.godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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 3 000 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 „KOV-ATELJE“ 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-tehničkih uslova, 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);

Katastarske parcele broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana dogradnja postojećeg poslovnog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1424, koju čini prema načinu korišćenja: neplodna zemljišta, površine 169,00 m², po kulturi pašnjak 3. klase, površine 85,00 m²
- katastarske parcele broj 1427, koju čini prema načinu korišćenja: neplodna zemljišta, površine 191,00 m², po kulturi pašnjak 3. klase, površine 29,00 m²
- katastarske parcele broj 1430, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada, 1. klase, površine 1100,00 m², poslovni objekat, površine 389,00 m² i dvorište, površine 500,00 m²

upisane su u posjedovnom listu broj 1409 KO Rubeža -prepis, potes Luka, kao sopstvenik - posjednik, u obimu prava 1/1 Kruška Vojislava, sa upisanim poslovnim objektom, bez tereta i ograničenja po e-katastru Uprave za nekretnine PJ Nikšić na dan 13.10.2026. godine

Investitor Kruška Vojislav je sopstvenik - posjednik, u obimu prava 1/1 I susjednih katastarskih parcela broj 1425, 1426 i 1428, upisane u posjedovnom listu broj 1409 KO Rubeža -prepis, potes Luka.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-880 od 29.08.2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na dogradnji poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Bistričku, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na dogradnji poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Bistričke.

Ulica Bistrička (na katastarskoj parceli broj 3134/1 KO Rubeža upisana je u PL 261 u posjedstvu Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja – put četvrtog reda), upisana je pod rednim brojem 37. pod nazivom Bistrička 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 dogradnju poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, ***planirati preko jednog priključka na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Bistričku, preko katastarske parcele broj 1424 KO Rubeža, na poziciji do katastarske parcele broj 1421/3 KO Rubeža, na rastojanja min. 1,00 m od katastarske parcele broj 1421/3 KO Rubeža.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljeno je rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-393 od 05.08.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na dogradnji poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, , u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine 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, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) , kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, 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.

Prije izdavanja građevinske dozvole pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.“

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 07.08.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat dogradnje poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-434 od 29.07.2025. godine izdatih na ime investitora Kruška Vojislav 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 dogradnje poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i 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, jer se ne navodi namjena, površina, kapacitet objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborata ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrade elaborata, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborat ili odluke da nije potrebna izrada elaborata.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, kapacitetu objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.“

Dostavljeni su Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem od strane CEDIS-a – Crnogorskog elektrodistributivnog sistema broj: 30-20-01-3160 od 24.09.2026. godine u kojima se navodi:

- “Za navedeni objekat sa planiranom jednovremenom snagom od 71.56 kVA (2x35.78kVA), definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sljedeći način:
- a) Mjesto priključenja infrastrukture za priključenje: postojeći izlazni stub postojeće NN u neposrednoj blizini MBTS 10/0.4 kV 1x630 kVA “Dragova Luka 1x630” (Š:150101A)
 - b)
 - c) Mjesto priključenja, odnosno mjesto mjerenja: postojeći stub postojeće NN mreže MBTS 10/0.4kV 1x630 kVA “Dragova Luka 1x630” (Š:150101A), novoformirani PMO-2 (na stubu sa kablovskim vodom tipa PPOO-A 4x35mm² od postojećeg stuba NN mreže do PMO-a na istom) (P2-S)
 - d) Vrsta voda: nadzemni kablovski vod (od izlaznog stuba u neposrednoj blizini MBTS 10/0.4 kV 1x630 kVA “Dragova Luka 1x630” (Š:150101A) do priključnog stuba postojećeg distributivnog voda naponskog nivoa 0,4kV - NN mreže) tipa XOO/O 3x70+56mm²
 - e) Trafo reon: MBTS 10/0.4 kV 1x630 kVA “Dragova Luka 1x630” (Š:150101A)
 - f) Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Uzimajući u obzir okolnosti da preko dijela predmetne parcele prelazi elektroenergetski vazdušni vod 35kV DV "TS 35/10kV "NIKŠIĆ I" (Bistrica) – Ts 110/35kV "NIKŠIĆ" za predmetnu dogradnju poslovnog objekta (u nastavku postojećeg), mogućnost gradnje uslovljena je dostavljanjem Elaborata o usklađenosti predmetnog objekta sa postojećom elektroenergetskom infrastrukturom.

Investitor je dostavio revidovanu Elaborat usklađenosti novog objekta (u nastavku postojećeg) na K.P. 1430 KO Rubeža sa postojećom elektroenergetskom infrastrukturom 35 kV dalekovodom koji povezuje TS 35/10kV "Nikšić I" – Bistrica I TS 110/35kV "Nikšić" u kojem je potvrđeno zadovoljenje članova 104. I 105. PRAVILNIKA O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH VODOVA NAZIVNOG NAPONA OD 1kV DO 400kV ("Službeni list SFRJ" br. 65/88, "Službeni list SRJ" br. 18/92)- izdvojeno.

VIII PRELAZAK VODOVA I NJIHOVO PRIBLIŽAVANJE OBJEKTIMA

5. Zgrade

Član 103

Vođenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi može se izvesti ako su zadovoljeni uslovi iz čl. 104 do 108 ovog pravilnika.

Smatra se da vod prelazi preko zgrade i kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju od zgrade manje od 3.0 m za vodove nazivnog napona do 20 kV i manje od 5.0 m za vodove nazivnog napona većeg od 20 kV.

Član 104

Za nepristupačne delove zgrade (krov, dimnjak i sl.) sigurnosna udaljenost iznosi 3,0 m.

Član 105

Za stalno pristupačne delove zgrade (terase, balkon, građevinske skele i sl.) sigurnosna visina i sigurnosna udaljenost iznose:

- 1) Sigurnosna visina.....5,0 m;
- 2) Sigurnosna udaljenost.....4,0 m.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodni je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektorenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Sl.list SFRJ broj 65/88 i Sl.list SRJ broj 18/92) i odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22).

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi članma 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog Sistema električne energije (SL.list Crne Gore, broj 72/22) pada na teret investitora."

Dostavljena je saglasnost, Kruške Vojislava ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića broj: OV 1224/2026 od 09.02.2026.godine u kojoj se navodi:"Ja Kruška Vojislav saglasan sam da se moje parcele: 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430 i 1431 KO Rubeža mogu koristiti u svrhu nadogradnje kao lokacija, te da se građevinska linija koristi na cijeloj lokaciji."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić- Izmjene i dopune u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je: SMG - stanovanje malih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- ***Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;***
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne 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 na manjem odstojanju od granice 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 0.3;***
- ***Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;***
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;***
- ***Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;***
- ***Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.***
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.***
- 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;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatah planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije koju čine katastarske parcele broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža, a na kojoj je predviđena dogradnja postojećeg poslovnog objekta iznosi 2473,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana dogradnja poslovnog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranom dogradnjom iznosi 137,25 m² uključujući i postojeći poslovni objekat čija zauzetost iznosi 389,00 m², što iznosi ukupno 526,25 m²)
- indeks izgrađenosti 0,30 (ostvarena – projektovana BRGP planirane dogradnje iznosi 137,25 m², uključujući i BRGP postojećeg poslovnog objekta koja iznosi 614,00 m², što iznosi ukupna BRGP 751,25 m²)
- spratnost planirane dogradnje je Su + P. – (suteran je postojeći).

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Dio iznad suterenske etaže se nadgrađuje, te će se iznad nje formirati prizemna etaža u ravni i uz postojeći dio poslovnog dijela prizemlja. Te su kao postojeće stanje prikazani suteran i prizemlje koji su u kontaktu sa novim dijelom objekta.

Na lokaciji se uviđa da postojeći objekat gabaritno iznosi navedenu površinu od 389,00 m², međutim dijelovi objekata imaju više etaža koje su premjerene i uzete u obračun ukupne bruto površine objekta i računanja urbanističkih parametara.

Ukupna površina lokacije iznosi 2467,00 m² - kp.1424, 1427 i 1430 KO Rubeža.

Investitoru pripadaju i okolne parcele 1425, 1436, 1428, 1429 i 1431 te će se uzeti kao lokacija u smislu sagledavanja granica lokacije i usvajanja građevinske linije. Priložen notarski zapis.

Projektom se predviđa dogradnja poslovnog objekta kako bi objekat dobio uniformisanu cijelinu u predjelu prizemlja objekta, koji je vidljiv sa glavne pristupne ulice.

SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU:

Kolski i pješački pristup lokaciji riješen je sa postojećeg opštinskog puta kp.1449/3 KO Rubeža koji je svojina Crne Gore. Prilaz parceli je omogućen direktnim izlazom na opštinski ut, dok se u sklopu lokacije nalazi postojeća saobraćajnica koja vodi do parking prostora u zadnjem dijelu parcele iza objekta.

Dio lokacije na kome su postojeći objekti je prednji dio parcela 1424, 1427 i 1430 u okviru građevinskog zemljišta, na najvisočijoj koti terena, dok je prostor u kome je predviđeno parkiranje, a koji je u vlasništvu investitora, na nižoj koti.

Usvojeno je činjenično stanje da je lokacija u blizini korita rijeke te se, u tom pojasu nije vršila intervencija na terenu, a sami objekat kao i parking formirani su na sigurnoj udaljenosti od okvirno 55 m udaljenosti od rijeke Bistrice.

Usvojena relativna kota prizemlja +0,00 u odnosu na apsolutnu kotu terena je 616,63mnv. Svijetla visina dograđenog dijela prizemlja je 2,75 m, urađen u skladu sa postojećim dijelom prizemlja, te je novoprojektovani objekat u istoj ravni sa visinom postojećeg prizemlja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kruška Vojislav iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za dogradnju poslovnog objekta, na lokaciji potes Luke, na katastarskoj parceli broj 1424, 1427 i 1430 KO Rubeža u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-133 od 23.02.2026.godine 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 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Kruška Vojislav iz Nikšića, projektovano od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2026. godine u 09:50:03 +02'00, za dogradnju postojećeg poslovnog objekta, namjene dogradnje poslovne, na lokaciji potes Luke, u Dragovoj Luci, koju čine katastarske parcele broj 1424, 1427 i 1430 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 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, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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 15 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26) a preko ove Službe.



Glavni gradski arhitekta:
Vučković Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Kruška Vojislav, [REDACTED]
- 1 x "KOV-ATELJE" DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a