



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-537

Nikšić, 03.12.2025. 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 Maksimović Suzane iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine, u 12:55:18+01'00', za građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Brankovica, na katastarskim parcelama broj 2501 i 2502 KO Grahovo, 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

Investitorki **Maksimović Suzani iz Budve daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine, u 12:55:18+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo, 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. 07-350-1413 od 24.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-537 od 25.11.2025. godine, investitorka Maksimović Suzane iz Budve, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Brankovica, Grahovo, koju čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1413 od 24.10.2025. 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 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 utvrđuju 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 obavezno 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 „ARHIBOX“ 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);

Predmetne parcele se nalaze 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:

- kat. parcele broj 2501, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 6. klase, površine 736,00 m²

- kat. parcele broj 2502, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 5. klase, površine 4092,00 m²

upisane u listu nepokretnosti broj 613 KO Grahovo - prepis, potes Brankovica, kao svojina Maksimović Suzane, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne parcele

- kat. parcele broj 2507, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 5. klase, površine 1617,00 m², sa upisanom zgradom za odmor (vikendica) površine 28,00 m² i pomoćnom zgradom površine 21,00 m²

upisane u listu nepokretnosti broj 613 KO Grahovo - prepis, potes Brankovica, kao svojina Maksimović Suzane, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340- 1271 od 10.11.2025. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo.

Katastarske parcele broj 2585 KO Grahovo upisane je u LN 544, u svojini Cme Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je „Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta, na lokaciji čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo, planirati preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcel PO- poljoprivredno zemljište – obradive površine.

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

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 novog stambenog objekta je 4828,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 144,08 m²),
- indeks izgrađenosti 0,03, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 144,08 m²),
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Maksimović Suzane za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo, zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1413 od 24.10.2025. godine i 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. 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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitorki Maksimović Suzani iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine, u 12:55:18+01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2501 i 2502 KO Grahovo, 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Maksimović Suzana, [REDACTED]
- 1 x „ARHIBOX“ DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a