



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 76

Nikšić, 03.03.2026. 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 Lee Markštajn Stojanović iz Bijelog Polja za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „BUILDIN BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijlog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2025. godine u 10:22:59+01`00`, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, 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 **Lei Markštajn Stojanović iz Bijelog Polja daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „BUILDIN BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijlog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2025. godine u 10:22:59+01`00`, za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Palovače, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, 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 07-350-966 od 12.09.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-76 od 26.02.2026. godine, investitorka Lea Markštajn Stojanović iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Palovače, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, 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 07-350-966 od 12.09.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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);

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:

- katastarske parcele broj 2926/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 6. klase, površine 308,00 m²;
- katastarske parcele broj 2926/4, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 6. klase, površine 25,00 m²;
- katastarske parcele broj 2927/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi neplodno zemljište, površine 388,00 m²;
- katastarske parcele broj 2930/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi šuma 6. klase, površine 59,00 m²,

upisane su u listu nepokretnosti broj 138 KO Grahovac, potes Palovače, Grahovac, kao svojina Milović Dragana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 02.03.2026. godine.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) ***dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;***
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbijediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj 09-340-1092/2025 od 20.02.2026. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list CG“, br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem opštoj upotrebi na katastarskoj parceli br. 2914 KO Grahovac.

Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac preko katastarskih parcela broj: 2920 i 2930/1 KO Grahovac, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom

izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 2920 KO Grahovac, upisana je u LN 139 KO Grahovac, u svojini Milović Čedomira u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 2930/1 KO Grahovac, upisana je u LN 138 KO Grahovac, u svojini Milović Dragana u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 2914 KO Grahovac, upisana je u LN 164 KO Grahovac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio saglasnost:

- Broj: OV 380/2026 od dana 16.02.2026, godine ovjerenu od notara Marije Perišić da je Dragan Milović saglasan da se preko dijela katastarske parcele broj 2930/1 KO Grahovac može izgraditi objekat i na svoje ime upisati, kao i da se saglasnost izdaje u svrhu izdavanja svih dozvola rješenja i projekata od strane nadležnih organa u cilju izgradnje objekta.

- Broj: OV 381/2026 od dana 16.02.2026, godine ovjerenu od notara Marije Perišić da je Čedomir Milović saglasan da se preko dijela katastarske parcele broj 2920 KO Grahovac može izgraditi objekat i na svoje ime upisati, kao i da se saglasnost izdaje u svrhu izdavanja svih dozvola rješenja i projekata od strane nadležnih organa u cilju izgradnje objekta.

- Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, planirati preko jednog priključka preko katastarskih parcela broj 2930/1 i 2920 KO Grahovac na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac.

U projektu prikazati mjesto i način priključka na katastarsku parcelu broj 2930/1 KO Grahovac, kao i skicu prilaznog puta preko katastarskih parcela broj 2930/1 i 2920 KO Grahovac, do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2914 KO Grahovac.

Dostavljena je Izjava ovlašćene geodetske organizacije "NAVSTAR 7" D.O.O. Nikšić od 01.12.2025. godine u kojoj je, između ostalog, navedeno:

"Predmetnu lokaciju u okviru KO Grahovac, sačinjavaju katastarske parcele broj 2930/2, 2926/2, 2927/2, 2926/4 upisane u LN broj 138 KO Grahovac na ime Milović milorada Dragan, u zahvatu izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Površina parcele broj 2930/2 iznosi 59 m²,

Površina parcele broj 2926/2 iznosi 308 m²,

Površina parcele broj 2927/2 iznosi 388 m²,

Površina parcele broj 2926/4 iznosi 25 m²,

Ukupna površina obuhvata koji sačinjava predmetnu lokaciju je 780 m².

Kolski prilaz planiranoj lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele broj 2930, svojina Milović Milorada Dragan do parcele broj 2914, po kulturi Nekategorisani putevi, upisanoj u LN broj 164 KO Grahovac, kao svojina Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić.

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 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 614 mnv 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 (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- 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 dvije 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 i zadnje 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.
- Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 780,00 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 0,10, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 71.40 m²),
- indeks izgrađenosti 0,16, (ostvorena - projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 122,07 m²),
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Lee Markštajn Stojanović iz Bijelog Polja za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje projektovano od „BUILDIN BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2025. godine u 10:22:59+01'00', za građenje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada 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 07-350-966 od 12.09.2025. 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 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 investitorci Lea Markštajn Stojanović iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projektovano od strane „BUILDIN BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2025. godine u 10:22:59+01`00`, za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Palovače, koju čine katastarske parcele broj 2926/2, 2926/4, 2927/2 i 2930/2 KO Grahovac, 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: 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 dana dostavljanja rješenja (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 Lea Markštajn Stojanović, [REDACTED]
- 1 x "BUILDING BIRO" D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a