



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-600/2

Nikšić, 16.01.2026. 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), 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 Kristine Perović Mijatović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.01.2026. godine u 20:39:29+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP104, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), a 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

Investitorki **Kristini Perović Mijatović iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.01.2026. godine u 20:39:29+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, lokacija potes Ulice Ratka Vujovića na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP104, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 -914/1 od 30.12.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-600 od 26.12.2025. godine, investitorka Kristina Perović Mijatović iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP104, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 -914/1 od 30.12.2025. godine.

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 „ARHILINE“ D.O.O. 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);

Katastarska parcela broj 1774/5 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune („Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14).

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

- kat. parcele broj 1774/5 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 400,00 m²,

po listu nepokretnosti 4348 KO Nikšić-prepis, potes Ratka Vujovića, kao susvojina Perović Kristine i Mijatović Marjana, u obimu od po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, broj: 103-919-8510/2025 od 11.08.2025. godine.

Dostavljena je Saglasnost Mijatović Marjana, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše broj: OV 18422/2025 dana 15.12.2025. godine, kojom je saglasan da Perović Mijatović Kristina može izgraditi i na svoje ime upisati stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-973 od 08.10.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, na pristupnu saobraćajnicu na katastarskoj parceli broj 1732 KO Nikšić, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored pristupne saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 1732 KO Nikšić. Lokacija je saobraćajno povezana sa pristupnom saobraćajnicom na katastarskoj parceli broj 1732 KO Nikšić preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 1774/7 i 1774/3 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 1774/7 KO Nikšić upisana je u LN 3570 u susvojini: Vujanović Negosave u obimu prava ½ i Roganović Vlada u obimu prava ½, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 1774/5 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 1774/3 KO Nikšić upisana je u LN 787 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1732 KO Nikšić upisana je u LN 2798 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić."

-Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog - stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, planirati preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskim parcelama broj 1774/7 i 1774/3 KO Nikšić.

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-442 od 28.08.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli 1774/5 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić, 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.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. Od 26.08.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, gdje se navodi da nosilac projekta Kristina Perović Mijatović iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP- a "Bistrica" izmjene i dopune u III (trećoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-stanovanje srednjih gustina sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- ***indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)***
- ***indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima)***
- ***spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),***
- ***minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;***
- ***građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.***
- ***rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele prema susjedu, je na udaljenosti minimalno 1,50 m, od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetavanja higijenskih prostorija i na udaljenosti većem od 2,00 m., od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/4 visine objekta.***
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje srednjih gustina:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m²;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25,
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili I ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom,
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili 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 0,4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnim etažama je 0,6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;
- Na površinama stanovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, objekti infrastructure, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta stanovanja;
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastructure;
- 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;
- Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 400,00 m².

- *površina lokacije UP104 je 3523,00 m².*

Katastarska parcela broj 1774/5 KO Nikšić, prema LN 4348, ima ukupnu površinu 400,00 m².

Kompletna površina k.p. 1774/5 KO Nikšić ulazi u sastav UP104 i iznosi 400,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

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 0,26, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 105,46 m²)
- indeks izgrađenosti 0,26, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 105,46 m²)
- spratnost je P.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je građevinska linija prema regulacionoj liniji, kao I udaljenosti od susjednih parcela.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Kristine Perović Mijatović iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP104, u zahvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -914 od 20.08.2025. godine, 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 izgradnjiobjekata 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, kao i 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 investitorke Kristini Perović Mijatović iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.01.2026. godine u 20:39:29+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, lokacija potes Ulice Ratka Vujovića na katastarskoj parceli broj 1774/5 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP104, u obuhvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, 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 Kristini Perović Mijatović, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a