



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 567

Nikšić, 12.12.2025. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 „MONTE MARK“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta dana 05.12.2025. godine u 08:42:36 + 01'00', za izgradnju pomoćnog objekta – ograde, tip 5, na dijelu urbanističke parcele broj UP1 UB12 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1” („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru „**MONTE MARK“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta dana 05.12.2025. godine u 08:42:36 + 01'00', za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 na dijelu urbanističke parcele broj UP1 UB12 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1” („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1155 od 29.09.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-567 od 09.12.2025. godine, investitor „MONTE MARK“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde, tip 5, na dijelu urbanističke parcele broj UP1 UB12 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1” („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1155 od 29.09.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

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 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 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 „GEOGRID“ DOO Tivat iz Tivta, 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);

Predmetna parcela se nalaze u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), a u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG", br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - tip 5, namjene ograda sastoji se od:

- kat. parcele broj 85 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodično stambene zgrade površine 14,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 16,00 m², po kulturi dvorište površine 500,00 m² i po kulturi njiva 1. klase površine 93,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti 1943 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, dana 12.12.2025. godine, sa pravom sukorišćenja Perović Branislava, Lazarević Branke i Perović Ranka u obimu prava sa po 1/3, sa upisanim teretom u G listu lista nepokretnosti u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima Doživotno plodouživanje UPIS PRAVA

DOŽIVOTNOG PLODOUŽIVANJA U KORIST LAZAREVIĆ BRANKE ON BR. 316/20 OD 16.10.2020 i Nema dozvolu - nema dozvolu za gradjenje objekta br.2 na parceli 85.

Dostavljena je Saglasnost Perović Branislava, Lazarević Branke i Perović Ranka, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše broj: OV 17390/2025, ovjereno dana 26.11.2025. godine, saglasni da Marko Perović u svojstvu ovlašćenog lica i izvršnog direktora društva "MONTE MARK" D.O.O. iz Nikšića može koristiti zemljište u svrhu građenja pomoćnog objekta-ograde na kat. parceli broj 85 KO Nikšić. Saglasnost se daje na neograničen period, bez prava otuđenja i promjene vlasništva i izdaje se radi nesmetanog korišćenja zemljišta u poslovne svrhe i može se koristiti kao dokaz pred svim nadležnim organima i institucijama.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1150 od 02.12.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izgradnju pomoćnog objekta-garaže-tip 5 na katastarskoj parceli broj 85 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele broj UP1, UB12 KO Nikšić za priključenje na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Partizanski put, propisano je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta-garaže-tip 5 na katastarskoj parceli broj 85 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele broj UP1, UB12 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" Opština Nikšić („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10). DUP-a "Rastoci 1" na ovoj lokaciji nije realizovan, tj. nijesu izgrađene planirane saobraćajnice, pa se "GEOGRID" D.O.O. Tivat obratio ovom sekretarijatu zahtjevom za izmjenu saobraćajno tehničkih uslova I priložio Idejno rješenje – arhitekture u kojem je prikazao priključak preko oborenih ivičnjaka (postojeći priključak) na ulicu Partizanski put.

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 zahtjevimanim kapacitetima planiranog objekta, odlučio je da budući da se radi o izgradnji pomoćnog objekta – ograde tip 5, propiše uslove za priključak ovog objekta preko postojećeg priključka.

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta-garaže-tip 5 na katastarskoj parceli broj 85 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele broj UP1, UB12 planirati na mjestu postojećeg priključka preko oborenih ivičnjaka, na Ul. Partizanski put u skladu sa priloženim Idejnim rješenjem, koje je sastavni dio ovih uslova".

Područje se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planiranom namjenom površine za predmetnu parcel SMG stanovanje malih gustina.

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se kat. parcela broj 85 KO Nikšić nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu zidati ako slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- 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 2,0 m;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- indeks zauzetosti 0,4,;
- indeks izgrađenosti 1,0 (;
- maksimalna spratnost objekta P+1+Pk
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina urbanističke parcele: UP1 = 904,00 m².

Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5 na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (» Službeni list Crne Gore Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija susjednih parcela treba da se poštuje.

Prema Izmjenama i dopunama Prostorno -urbanističkog plana Opštine Nikšić (»Sl.list Crne Gore br. 72/24):

- ***Zidane i druge ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kaplje budu na parceli koja se ograđuje.***
- ***Dijelovi ograde u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.***

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m;
- Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom;
- Zidane i druge vrste ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
- Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 3,00 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.
- Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.
- Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5, na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta - ograde u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, a kako je i propisano u urbanističko tehničkim uslovima navedeno je u dijelu koji se odnosi na 2.1. USLOVI NA LOKACIJI, je navedeno: Parcelacija po DUP-u "Rastoci I" nije još uvijek sprovedena, te se ograda postavlja samo na kp.85, koja čini većinski dio urbanističke parcele.

SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU:

Kolski i pješački pristup parceli je omogućen postojećim priključkom na kp.4547/1 KO Nikšić, kategorisana kao put. Ovaj priključak zadržava se sve do sprovođenja namjene po DUP-u "Rastoci I".

2.2 OPIS ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKOG RJEŠENJA

Ograda je prema putu, postavlja se tako da se postiže potpuna transparentnost i preglednost pristupa na saobraćajnicu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta dana 05.12.2025. godine u 08:42:36 + 01`00`, za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 na dijelu urbanističke parcele broj UP1 UB12 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci I" u tekstualni i *grafički dio* stanovljeno je da:

ograda je postavljena iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde na parceli koja se ograđuje;

Konstrukciju ograde čine AB temeljne stope poprečnog presjeka 20x20x50cm I sa stubovima HOP10x10cm. Prostor između stubova se ispunjava panelnom ogradom, visine h=100,0cm.

Visina ograde je do 110 cm.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „Monte Mark“ d.o.o. iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, dana 05.12.2025. godine u 08:42:36 + 01`00`, za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 na dijelu urbanističke parcele broj UP1 UB12 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci I" Opština Nikšić („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 – 1155 od 29.09.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „MONTE MARK“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta dana 05.12.2025. godine u 08:42:36 + 01'00`, za izgradnju pomoćnog objekta – ograde, tip 5, na dijelu urbanističke parcele broj UP1 UB12 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1” („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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)).

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



DOSTAVLJENO:

1x »MONTE MARK« D.O.O. Nikšić, [redacted]

1 x „GEOGRID“ DOO Tivat, [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a