



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 583

Nikšić, 22.12.2025. 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), 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 Perović Ivana iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.12.2025. godine, u 14:30:230+01'00, za građenje novog objekta – stambenog objekta, potes Krši, Grahovo, na katastarskoj parceli broj 3919/1 KO Grahovo, 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 **Perović Ivanu iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.12.2025. godine u 14:30:230+01'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Krši, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 3919/1 KO Grahovo, 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 07-350-691 od 27.06.2025. 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: 20-361-583 od 16.12.2025. godine, investitor Perović Ivan iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Krši, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 3919/1 KO Grahovo, 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 07-350-691 od 27.06.2025. 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 „GEOGRID“ DOO Tivat izTivta, 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);

Lokacija na kojoj je planirana izgradnju stambenog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 3919/1, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 4911,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 993 KO Grahovo - prepis, izdatim od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, broj: 103-919-9889/2025 od 11.09.2025. godine, potes Krš, kao svojina Perović Ivana u obimu prava 1/1. U “G” listu nepokretnosti upisan je Ugovor o diobi parce. 3919/1, 3919/2 LN 993 KO Grahovo – Drobnjak Predislav, Perović Ivan.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela 3919 KO Grahovo, za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-747 od 23.09.2025. godine, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 3919 KO Grahovo, 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. 3919 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 3919 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore. Raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Izjavu broj 09-340-747/2 od 20.08.2025. godine, da planira izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3919 KO Grahovo.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Priključak lokacije za radove na izgradnji novog, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3919 KO Grahovo, planirati preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 3899 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-325 od 04.07.2025. godine, 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 Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 07-353-sl. od 09.07.2025. godine za projekat izgradnje novog objekta, na k.p.broj 3919 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine za investitora Perović Ivana iz Kotora, u kojem je navedeno da nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborat ili odluke da nije potrebna izrada elaborata.

Dostavljeno je mišljenje obrađivača planskog dokumenta Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG”, br. 72/24), na osnovu zahtjeva projektantske firme „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, u vezi minimalne širine fronta urbanističke parcele od 16,00 m, u kojem je između ostalog navedeno

- Na katastarskoj parceli su predviđene dvije lokacije, na način što je izdvojena lokacija 1, uz saobraćajnicu i lokacija 2 dalje od saobraćajnice.
- Sastavni dio lokacije 2 je pristupni put korisnika lokacije 2, koji imajući u vidu da je u funkciji samo te lokacije, nije izdvajan kao posebna prostorna cjelina.

- Širina fronta lokacija 1 je 40,09 m, a širina fronta lokacija 2 je 35,90 + 7,70 m, što je širina pristupnog dijela, tako da je ukupna širina fronta lokacije 2 42,60 m.
- Imajući u vidu navedene činjenice, nedvosmisleno je da je širina fronta obje parcele formirane na k.p. 3919 KO Grahovo, znatno iznad minimalne propisane.

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 mnv je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 3274,00 m².

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 0,016, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 52,78 m²),
- indeks izgrađenosti 0,031, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 101,77 m²),
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perović Ivana iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.12.2025. godine u 14:30:23+01'00, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3919 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-691 od 27.06.2025. 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 investitoru Perović Ivanu iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025. godine, u 12:55:18+01'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Krši, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 3919/1 KO Grahovo, 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: 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:

- 1 x Perović Ivan, [REDACTED]
- 1 x "GEOGRID" DOO, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a