



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-116

Nikšić, 26.03.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 Popović Ranka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.03.2026. godine u 09:08:48+01'00', izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji Stuba, koju čini katastarska parcela broj 157/4 KO Stuba, 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**

Investitoru **Popović Ranku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.03.2026. godine u 09:08:48+01'00', promjene stanja u prostoru – rušenje postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 41,00 m<sup>2</sup> i izgradnje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Stuba, koju čini katastarska parcela 157/4 KO Stuba, 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 07-350-60/2 od 21.02.2025. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-116 od 19.03.2026. godine, investitor Popović Ranko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Stuba, koju čini katastarska parcela 157/4 KO Stuba, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-60/2 od 21.02.2025. godine i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-69 od 24.03.2025. godine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.03.2026. godine u 09:08:48+01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, ustanovljeno je da je došlo dopromjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno

rješenja projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 21.03.2025. godine u 12:34:16 +01'00`.

Uvidom u grafički i tekstualni dio dostavljenog idejnog rješenja ustanovljeno je da je došlo do promjene u položaju objekta, odnosno dispoziciji objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 157/4 KO Stuba, zbog cilju boljeg usklađivanja objekta sa urbanističko-tehničkim uslovima br. UP/To 07-350-60/2 od 21.02.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

Uvidom u grafički dio i tekstualni dio dostavljenog idejnog rješenja u stanovljeno je:

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja za izgradnju PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – IZMJENA, u dijelu koji se odnosi na UVODNE NAPOMENE je navedno:

Na prethodno Idejno arhitektonsko rješenje pribavljena je saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, broj UP/To 20-361-69 od 24.03.2025. godine.

*Izmjenom idejnog rješenja predviđeno je djelimično pomjeranje (dislokacija) planiranog objekta za 2,5 m u pravcu sjevera u odnosu na prvobitno definisanu poziciju.* Navedena korekcija izvršena je u cilju boljeg usklađivanja objekta sa urbanističko-tehničkim uslovima, unapređenja funkcionalne organizacije prostora, kao i optimizacije odnosa prema granicama parcele i okolnom izgrađenom okruženju.

*Predmetna izmjena ne utiče na osnovne gabarite objekta, spratnost, bruto razvijenu građevinsku površinu niti na arhitektonsko oblikovanje, već se odnosi isključivo na korekciju položaja objekta na parceli. Takođe, izmjenom nijesu ugroženi propisani urbanistički parametri, uključujući udaljenosti od susjednih parcela i regulacionih linija, niti su narušeni uslovi za pristup, saobraćajno rješenje i infrastrukturno opremanje lokacije.*

Uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja ŠIRA SITUACIJA (broj priloga 2), SITUACIJA, Planirano stanje sa osnovom sprata (broj priloga 3), utvrđena je navedena promjena u donosu na ranije dostavljeno idejno rješenje.

Imajući u vidu prethodno navedeno, urađeno je novo idejno rješenje porodične stambene zgrade, a nakon dobijene nove saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta biće urađen i novi Glavni projekat koji će biti predate Sekretarijatu uz novi zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Osnovna arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- 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);

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 5 ovog zakona.

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 3000m<sup>2</sup> 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.

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. 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“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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);

Kat. parcele broj 157/4 KO Stuba nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

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

- kat.parcele broj 157/4 koju čini prema načinu korišćenja: šume po kulturi 6. klase, površine 1124,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 41,00 m<sup>2</sup>

upisane u u list nepokretnosti broj 42 KO Stuba –prepis, potes Stuba, , po evidence od 18.03.2026. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Popović Ranka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat.parcele broj 157/5 koju čini šume po kulturi 6. klase, površine 131,00 m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada površine 65,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>
- kat.parcele broj 152/4 koju čini pašnjak po kulturi 5. klase, površine 67,00 m<sup>2</sup>,
- kat.parcele broj 152/3 koju čini pašnjak po kulturi 5. klase, površine 859,00 m<sup>2</sup>,
- kat.parcele broj 150/2 koju čini prema načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 169,00 m<sup>2</sup>,

upisane u u list nepokretnosti broj 42 KO Stuba –prepis, potes Stuba, kao svojina Popović Ranka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-215 od 17.03.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za rušenje postojećeg objekta broj 1 i izgradnja novog, na katastarskoj parceli broj 157/4 KO Stuba na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 420 KO Krnjača, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: "Lokacija za rušenje postojećeg objekta broj 1 i izgradnja novog, na katastarskoj parceli broj 157/4 KO Stuba, koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana - Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 420 KO Krnjača, preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 150/1 KO Stuba I prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 150/1 KO Stuba.

Katastarska parcela 150/2 KO Stuba upisana je u LN 42 KO Stuba u svojini Popović Ranka, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela 150/1 KO Stuba upisan je u LN 13 KO Stuba u svojini Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi.

Katastarska parcela 420 KO Krnjača upisana je u LN 23 KO Krnjača u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu parava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Da bi ovaj sekretarijat propisao saobraćajno tehničke uslove obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštite životne sredine dopisom, u kome je obavjestio investitora da je potrebno da dostavi dokument kojim se dokazuje da je investitor obezbijedio pravo prolaza prilaznim putem na katastarskoj parceli broj 150/1 KO Stuba.

Investitor je dostavio dokument broj: 11-20-11596 od 10.03.2025. godine izdat od Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić u kojem je konstatovano:

"Ugovorom o prodaji UZZ br. 525/2048 od 26.12.2018. godine, članom II Ugovora, prodavac Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić se obavezuje da kupcu Popović Šćepanu (prvom prethodniku podnosioca zahtjeva), omogući nesmetan prolaz do nepokretnosti koje su predmet Ugovora (katastarska parcela br. 150/1, 152/3, 152/4, 157/4 i 157/5 KO Stuba), preko katastarske parcele broj 150/2, upisane u listu nepokretnosti br. 13 KO Stuba, svojina Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, u obimu prava 1/1.

Nakon provođenja promjene po predmetnom Ugovoru, Uprava za nekretnine PJ Nikšić je donijela Rješenje br. 954-103-UP/Io -3982-1/2018 od 18.02.2025. godine, na način je pogrešno označen broj parcele, pa treba upisati kat. parcel br. 150/1 površine 2383,00 m<sup>2</sup>, svojina Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, u obimu prava 1/1 i kat. parcela br. 150/1 površine 162,00 m<sup>2</sup>, svojina Popović Ranka, u obimu prava 1/1.

Polazeći od svega navedenog, Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić ističe da je Popović Šćepanu iz Nikšića, pravom prethodniku podnosioca zahtjeva Popović Ranka, ugovorom o prodaji UZZ br. 525/2048 od 26.12.2018. godine, dozvoljeno korišćenje nekategorisanog pristupa puta postojećem licu mjesta u svrhe pristupa katastarskim parcelama koje su bile predmet Ugovora, ali usljed uspostavljenog stanja u katasatrskom operatu nakon ispravke greške u Rješenju, predmetna kat. parcela nosi novu oznaku, pa Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić potvrđuje navedeno i precizira da imenovani ima pravo pristupa nepokretnostima koje su u njegovoj svojini a upisane u list nepokretnosti br. 42 KO Stuba, pristupnim nekategorisanim putem koji je u katastarskom operatu Uprava nekretnine označen kat. parcela br. 150/1 KO Stuba, svojina Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, u obimu prava 1/1."

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokaciju za rušenje postojećeg objekta broj 1 i izgradnja novog, na katastarskoj parceli broj 157/4 KO Stuba, priključiti preko katastarske parcele broj

150/2 KO Stuba i prilaznog puta na katastarskoj parceli 150/1 KO Stuba na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 420 KO Krnjača.

U projektu prikazati mjesto i način priključka: na katastarskoj parceli broj 157/4 KO Stuba i katastarske parcele broj 150/2 KO Stuba na prilazni put na katastarskoj parceli 150/1 KO Stuba”

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj : 07-353-sl od 24.02. 2025. godine kojim se navodi: Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (“ Sl. List RCG “br. 20/07, Sl. List CG “br.47/13,53/14 i 37/18) utvrđen je Spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i za koje se može zahtijevati procjena uticaja .

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projekta promjene stanja u prostoru – rušenje postojećeg objekta broj 1 i izgradnje novog, na katastarskoj parceli broj 157/4 KO Stuba, u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1( Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2(Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta, i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta i sl, jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-83 od 26.02.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za rušenje postojećeg objekta broj 1 i izgradnju novog, na katasatrskoj parceli 157/4 KO Stuba, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrtstu objekta. Projektna dokumentacija treba da definiše: -položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;

**-pozicija objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 15 m od granice vodnog zemljišta za vode od značaja za Crnu Goru, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljajnu vodama, te nije dozvoljena gradnja;način snabdijevanja vodom,**

- način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br.056/19);

-rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUPa Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine u ovoj zoni j : površina naselja - Ostalo ruralno područje,

#### SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezone (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>, a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m<sup>2</sup>.
- **Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).**
- **Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.**
- **Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.**
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- **Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.**
- **Grđevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;**
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
- Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,

- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,40,
  - Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.
  - Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
  - Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 % od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
  - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

*Površina lokacije na kojoj je predviđeno rušenje postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 41,00 m<sup>2</sup> i izgradnje novog objekta - porodičnog stambenog objekta je 1665,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07 (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom 120 00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,13 (ostvorena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta 214,50 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+1.

U tehničkom opisu u dijelu PLANIRANO RJEŠENJE: je navedeno:

Prema urbanističko - tehničkim uslovima i projektnom zadatku predviđeno je rušenje postojećeg stambenog objekta zbog neuslovnosti i izgradnja novog. Novi objekat je pozicioniran na mjestu starog sa djelimičnim izmještanjem radi ispunjenja zahtjeva funkcionalnosti i kvalitetnije organizacije slobodnih površina. Pozicija novog objekta djelimično zahvata i susjednu k.parcelu 150/2 koja sa osnovnom k.parcelom 157/4 čini jednu prostornu i vlasničku cjelinu. Katastarska parcela 150/2 je u listu

nepokretnosti 42 - prepis upisana kao nekategorisani put ali radi se o zemljištu koje je sastavni dio unutrašnjeg koncepta uređenja prostora i saobraćajnih površina i nema karakter puta u opštoj upotrebi.

U skladu sa Rješenjem o vodnim uslovima i Zakonom o vodama, pozicija objekta nije u zoni priobalnog zemljišta koje predstavlja pojas širine 15m od granice vodnog zemljišta što je prikazano na grafičkom prilogu br.2 - šira situacija. *Udaljenost objekta od granice vodnog zemljišta - k.p. 241 (vještačko jezero Krupac) iznosi cca 60m.*

#### FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Osnovna namjena objekta je porodično stanovanje sa potrebnim sadržajima.

*Objekat raspolaže sa ukupno četiri manje stambene jedinice po strukturi garsonjere.*

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično stanovanje. Porodično stanovanje je u objektima površine do 300,00 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri stambene jedinice, Dostavljenim idejnim rješenjem

na spratu i potkrovlju su predviđene četiri stambene jedinice, čija je ukupna bruto površina BRGP stambenog objekta 214,50 m<sup>2</sup>.

U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014, 091/20 od 03.09.2025.),

Na osnovu člana Član 43 u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), je navedeno u stavu 1 i stavu 2:

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično i višeporodično stanovanje, koje se po pravilu ne može planirati u istom bloku. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

***Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – potporni zid, prikazanu u grafičkim priložima idejnog rješenja osnova prizemlja i 3d prikaz a (prilog 5 i 12) i ne obuhvata pomoćni objekat – bazen, a za koje je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.***

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Popović Ranka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji Stuba, koju čini katastarska broj 157/4 KO Stuba, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 60/2 od 21.02.2025. godine.

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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine 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.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.03.2026. godine u 09:08:48+01'00', investitoru Popović Ranka iz Nikšića, za promjenu stanja u prostoru – rušenje postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 41,00 m<sup>2</sup> i izgradnje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Stuba, koju čini katastarska parcela 157/4 KO Stuba, 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.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – tip 5 – potporni zid i bazen, za koji je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, kao i odobrenje za podizanje pomoćnog objekta – potpornog zida.

***Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361-116 od 26.03.2026. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-69 od 24.03.2025. godine.***

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 gradnje 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 Popović Ranko, [redacted] zvezska broj [redacted] Nikšić
- 1 x "ARHILINE" DOO Nikšić, [redacted] Poje bb, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a