



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-375

Nikšić, 19.09.2025. 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 Rebronja Borisa iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, na katastarskoj parceli broj 697/2 KO Kočani 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 **Rebronji Borisu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 697/2 KO Kočani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana , Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“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 07-350-936/1 od 04.09.2025. 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: 20-361-375 od 15.09.2025. godine, investitor Rebronja Boris iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 697/2KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-936/1 od 04.09.2025. 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 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);

Predmeta parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Kat. parcele broj 697/2 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirano građenje novog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 697/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3. klase površine 700,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 1088 KO Kočani - prepis, potes Kočani, od 12.09.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-9987/2025, kao svojina Rebronja Borisa u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-962/1 od 11.09.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 697/2 KO Kočani na opštinski put ulicu u naselju Ul.Krupačka istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Katastarska parcela broj 697/2 KO Kočani na kojoj se planirana izgradnja novog-stambenog objekta se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), povezana je preko katastarskih parcela broj 697/1 i 695/2 KO Kočani na opštinski put ulicu u naselju Ul.Krupačka (katastarska parcela broj 1430 KO Kočani).

Katastarska parcela broj 697/1 KO Kočani je upisana u LN 309 KO Kočani u svojini: Vukotić Miroslava u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 695/2 KO Kočani je upisana u LN 320 KO Kočani u svojini: Vukotić Bose u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 1430 KO Kočani je upisana u LN 963 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, pod rednim brojem 161 upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Krupačka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15)“

Rebronja Boris je ovom sekretarijatu dostavio:

- Ugovor o prodaji UZZ BR.957/2025 (ovjeren dana 29.08.2025.godine od Notara Ljubiše Markovića) u kojem je u poglavlju II Prodaja konstatovano" Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog Ugovora ustanovi i pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko dijela kat. Parcele broj 697/1 koji se koristi kao nekategorisani put (poslužno dobro), u korist kat.parcele broj 697/2 voćnjak 3. Klase površine 700m2 (povlasno dobro), a koje su nepokretnosti upisane u "A" Listu nepokretnosti broj 309 KO Kočani .

- ***Saglasnost za uspostavljanje službenosti prolaza (ovjerena od strane Notara Ljubiše Markovića, Broj: OV.11519/2025 od dana 22.08.2025. godine) u kojoj je konstatovano da je Vukotić Bosa vlasnik katastarske parcele broj 695/2 upisane u Listu nepokretnosti broj 320 KO Kočani, saglasna da se preko katastarske parcele broj 695/2 KO Kočani , i to dijelom parcele koji se koristi kao put i koji je asfaltiran, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade, uspostaviti trajna službenost prolaza, u najširem obimu, u korist katastarske parcele broj 697/2 KO Kočani.***

Mjesto i način priključenja: " Priključak lokacije na kojoj je planirana izgradnja novog -stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 697/2 KO Kočani *planirati preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na opštinski put ulicu u naselju Ul.Krupačka.*

U projektu prikazati:

- *mjesto i način priključenja sa katastarske parcele broj 695/2 KO Kočani na ulicu Krupačka*
- *skicu prilaznog puta od mjesta priključka na katastarsku parcelu broj 697/2 KO Kočani do katastarske parcele broj 697/1 KO Kočani*

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 25.08.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog-stambenog objekta, na katastarskoj parceli br 697 KO Kočani u zahvatu izmjena i dopuna PUP- GUR - a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-936 od 18.08.2025. godine izdatih na ime investitora Rebronja Borisa u kome se navodi:

Uredbom o projektima za koje se vrši 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 projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog- stambenog objekta na katastarskoj parceli br 697 KO Kočani, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se 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, nosilac projekta Rebronja Boris nije u obavezi da sprovodi postupak procjene na životnu sredinu kod ovog organa. jer se ne navodi površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta i sl.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-435 od 27.08.2025. 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.

Dostavljeni su Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novog objekta na kat. parcele broj 697 KO Kočani, broj 03/1-348/25-2602/2 od 01.09.2025. godine, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, u kojim je navedeno:

„Imajući u vidu udaljenost navedene lokacije od praga 15 poletno-sletne staze letilišta Kapino Polje, a uzimajući u obzir da je planskim dokumentom za objekte u ovoj zoni definisana maksimalna spratnost tri nadzemne etaže (što je navedeno u predlogu UT uslova-tačka 20), obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja nije potrebno definisati dodatne uslove koji bi bili sastavni dio konačnih UT uslova za navedenu parcelu.“

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredno zemljište- obradive površine, sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

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 objekta na području između 613 i 614mnv 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 (poljoprivredne objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivredne);
- 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 tri 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 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 700,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,20, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 139,58 m²)
- indeks izgrađenosti 0,20 (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 139,58 m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Rebronje Borisa iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani na katastarskoj parceli broj 697/2 KO Kočani 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 07-350-936/1 od 04.09.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine. odlučeno je kao u dispozitivu, 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 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 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. 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 stav1 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 investitoru Rebronji Borisu iz Nikšića, za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 697/2 KO Kočani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 Rebronja Boris, V
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

