



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-182

Nikšić, 26.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 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 Šabanović Dragana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak na kat. parceli broj 4413/1 KO Grahovo, 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 **Šabanović Draganu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje građenje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4413/1 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune 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. 07-350-1336 od 18.11.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-182 od 15.05.2025. godine, investitor Šabanović Dragan iz Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje porodičnog stambenog objekta na kat. parceli broj 4413/1 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1336 od 18.11.2024. godine.

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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m<sup>2</sup> 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 utvrđuju 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 „ARHILINE“ DOO 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-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);

Predmetna parcela se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 4413/1, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 5. klase, površine 27439,00 m<sup>2</sup>

upisana je u list nepokretnosti broj 592 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak, kao susvojina Šabanović Željka, Šabanović Dragana i Šabanović Mire u obimu prava 1/3, bez zabilježke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj UOP- II:1279-2025 od 07.03.2025. godine ovjerena od strane javnog bilježnika Blešić Špira iz Novog Sada u kojoj se navodi da potpisani suvlasnik Šabanović Mira na katastarskoj parceli broj 4413/1 po kulturi livada 5. Klase površine 27439m<sup>2</sup>, upisana u LN 592 KO Grahovo, potes Srednjak, u susvojini Šabanović Mira, Šabanović Dragan i Šabanović Željka u obimu prava sa po 1/3, daje saglasnost Šabanović Draganu iz Vrbasa, da može podnijeti zahtjev za dobijanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog stambenog objekta



na katastarskoj parceli br. 4413/1 KO Grahovo, Crna Gora, u zahvatu Izmjena I dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Dostavljena je saglasnost broj UOP- I:853-2025 od 07.03.2025. godine ovjerena od strane javnog bilježnika Mihić Saše iz Vrbasa u kojoj se navodi da potpisani suvlasnik Šabanović Željka na katastarskoj parceli broj 4413/1 po kulturi livada 5. Klase površine 27439m<sup>2</sup>, upisana u LN 592 KO Grahovo, potes Srednjak, u susvojini Šabanović Mira, Šabanović Dragan I Šabanović Željka u obimu prava sa po 1/3, daje saglasnost Šabanović Draganu iz Vrbasa, da može podnijeti zahtjev za dobijanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 4413/1 KO Grahovo, Crna Gora, u zahvatu Izmjena I dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1024 od 11.03.2025. godine, za radove na izgradnji novog stambenog objekta koju čini katastarska parcela broj 4413/1 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli 4413/1 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4428 KO Grahovo, upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Ovaj sekretarijat se obratio dopisom broj:09-340-1014 od 02.12.2024. godine Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine u kome je naveo da bi izdao saobraćajno tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4413/1 KO Grahovo, da je potrebno da investitor dostavi skicu snimanja od ovlašćenog privrednog društva, na kojoj je prikazana katastarska parcela broj 4413/1 KO Grahovo u odnosu na katastarsku parcel broj 4413 KO Grahovo.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Preglednu skicu KP (4413 osnova ) ( 4413/1 po parcelaciji) ovjerenu od ovlašćene geodetske organizacije Terra Mapping d.o.o Podgorica, snimljeno dana 18.10.2024. godine.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4413/1 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljen je Ugovor o uspostavljanju stvarne službenosti puta broj UZZ br.123/2025 od 24.04.2025. godine. ovjeren od strane notara Nataše Janjušević iz Nikšića, između ugovarača Grđić Radmile i saugovarača Uskoković Maja, Tomović Vojislav, Milović Goran, Šabanović Dragan, Šabanović Mira, Šabanović Željka un kojem se navodi da Ugovarač kao vlasnik poslužnih dobara, katastarske parcele 4404/4, katastarske parcele **4404/6** i katastarske parcele 4409/1, upisanih u Listu nepokretnosti 591 KO Grahovo obavezuje se saugovaračima Uskoković Maji, Tomović Vojislavu, Milović Goranu, Šabanović Draganu, Šabanović Miri i Šabanović Željki, koji to prihvataju, besplatno, u njihovu korist i u korist svagdašnjeg vlasnika – povlasnog dobra, prednje opisanih: katastarske parcele broj 4400 i katastarske parcele 4401 iz Lista nepokretnosti 309 KO Grahovo, katastarske parcele 4397,



katastarske parcele broj 4399 i katastarske parcele broj 4403 iz Lista nepokretnosti 775 KO Grahovo, katastarske parcele broj 4398/1 iz Lista nepokretnosti 487 KO Grahovo, te katastarskih parcela broj 4413/1, **4413/2 i 4413/3** upisanih u Listu nepokretnosti 592 KO Grahovo, zasnovati stvarnu službenosti puta, koja ima sljedeći sadržaj: Vlasnici povlasnih dobara, IMAJU PRAVO da poslužnim dobrima prolaze pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba, u svrhu pristupa povlasnim dobrima.

Vlasnik poslužnih dobara se obavezuje da sadašnje i svagdašnji vlasnike povlasnih dobara u izvršenju njihovih, ovdje ugovorenih prava ničim neće ometati, da će označene parcele držati slobodne od bilo kakvih pokretnih i nepokretnih stvari i da ih neće ograđivati.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-467 od 26.11.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4413/1 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu 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 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;
  - način snadbijevanja 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 upravlja 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 plan opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu PO- poljoprivredno zemljište – obradive površine.

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 objekata 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 27439,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,0021, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 58,34m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,0021, (ostvarena - projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 58,34m<sup>2</sup>),
- spratnost je P

Pristup objektu:

Kolski i pješački sa postojećeg nekategorisanog puta na k.p. 4428 KO Grahovo (u skladu sa izdatim saobraćajno- tehničkim uslovima broj 09-340-1024 od 11.03.2025. godine)

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šabanović Dragana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, na kat. parceli broj 4413/1 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1336 od 18.11.2024. godine i 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 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 investitoru Šabanović Draganu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4413/1 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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: Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Projektu 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 prijema (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 Šabanović Dragan, [redacted]
- 1 x „ARHILINE“ DOO [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a