



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 228

Nikšić, 27.05.2026. 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“ 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 Sarić Krsta iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.05.2026. godine u 14:31:40 +02'00 ', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekata, na lokaciji potes Vrt pod kuću, u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Sarić Krstu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.05.2026. godine u 14:31:40 +02'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekata na lokaciji potes Vrt pod kuću, u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-746 od 05.05.2026.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-228 od 25.05.2026. godine, investitor Sarić Krsto iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za porodičnog stambenog objekata na lokaciji potes Vrt pod kuću, u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-746 od 05.05.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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.

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 „ARHIBOX“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1955/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 4. klase, površine 318,00 m<sup>2</sup>,
- katastarska parcela broj 1956, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 4.klase, površine 504,00 m<sup>2</sup>
- katastarska parcela broj 1957/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3.klase, površine 115,00 m<sup>2</sup>

upisane su u posjedovni list 1715 KO Ozrinići- prepis, potes potes Vrt pod kuću, izdat od strane Uprave za nekretnie PJ Nikšić 24.04.2026. godine pod brojem 103-919-4777/2026, kao i po evidenciji e katastara Uprave za nekretnie PJ Nikšić od 26.05.2026. godine, kao posjedništvo Sarić Krsta u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-435 od 18.05.2026. godine, za priključenje na opštinski put -Lokalni put L14 Gračanica( naselje Buda Tomovića) -Ozrinići – Bršno lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija na kojoj se gradi novi stambenu objeka , na katastarske parcele broj 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići, se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), pored lokalnog puta L14 Most Gračanica ( naselje Buda Tomovića) -Ozrinići -Bršno.

Lokacija se može saobraćajno povezati sa lokalnim putem L14 preko dijela katastarske parcele broj 5137 KO Ozrinići, koja predstavlja putno zemljište lokalnog puta , a omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarske parcele broj 5137 KO Ozrinići upisane su u PL 145 KO Ozrinići, sopstvenik – posjednik Crna Gora, raspolaganje Opštine Nikši, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda. Lokalni put L14 Most Gračanica (naselje Buda Tomovića) -Ozrinići -Bršno ( katastarska parcela broj 5139 KO Ozrinići upisan je u PL 145 KO Ozrinići, sopstvenik – posjednik Crna Gora, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda, upisana je kao lokalni put pod rednim brojem 14 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).

– mjesto i način priključenja navedeno je:„Priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta ( katastarska parcela broj 5137 KO Ozrinići) na Lokalni put L14 Most Gračanica ( naselje Buda Tomovića) -Ozrinići –Bršno, u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5142 i 5143 KO Ozrinići”.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljena je izjava ovlašćene geodetske organizacije “LD GRADNJA” DOO Nikšić od 24.05.2026. godine u kojoj se navodi.

Saobraćajni priključak lokacije na lokalni put L14 ( Most Gračanica -Ozrinići – Bršno) obezbijeden je preko KP 5137 KO Ozrinići, koja predstavlja putno zemljište lokalnog puta, a upisana je u PL 145 KO Ozrinići, sopstvenik/ posjednik Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put IV reda, upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 14 u Registru opštinskih i nekategorisanih pureva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi “, broj 36/15).

Dostavljen je zapisnik o izvršenom uviđaju za obavljanje geodetskih radova parcelacije od strane geodetske organizacije NAVSTAR 7 u kojem se navodi: po zahtjevu vlasnika nepokretnosti, Vujković

Vidoje Janko, izvršeno je parcelisanje zemljišta na katastarskoj parceli 1955, 1956, 1957 KO Ozrinići. Snimanje je izvršeno GRS-om Leica GS14 koji je inegriran u mreži permanentnih stanica Uprave za katastar I državnu imovinu u 6. Zoni. Parcelacija je odrađena na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu područna jedinica Nikšić odnosno na osnovu kopije plana za katastarsku parcel 1955, 1956, 1957 koja je izvod sa digitalnog plana i koja je upisana u Listu nepokretnosti br. 1271 KO Ozrinići ukupne površine 3767m<sup>2</sup> dok je površina na terenu između međnih tačaka 3845 m<sup>2</sup> pa se i sama parcelacija odnosi na tu površinu.

Stranka je saglasna sa izvršenim geodetskim radovima: snimanje, obilježavanje i utvrđivanje novonastalih katastarskih parcela po digitalnom katastarskom planu a koji se odnosi na katastarsku parcel 1955, 1956 i 1957 KO Ozrinići i koji su urađeni u skladu sa Pravilnikom o izradi i održavanju katastra nepokretnosti objavljenog 20.02.2023.godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele je SMG -stanovanje malih gustina i PO- polioprivredno zemljište – obradive površine sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,

• Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;

• **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;**

• Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.

• **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;**

• **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;**

• Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;

• **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**

• Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;

• **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**

• Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

• Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.

• Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.

• Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

• Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;

• U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Smjernice za satnovanje 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.

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta je 1000,00 m<sup>2</sup>.*

*Uvidom u Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), kao i u dostavljeno idejno rješenje ustanovljeno je da se lokacija gdje je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta nalazi u zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je SMG -stanovanje malih gustina, pa su prema tome i osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ostvareni u skladu sa planiranom namjenom za zonu izgradnje stambenog objekta - SMG -stanovanje malih gustina.*

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 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 126,01 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,13, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 126,01 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Sarić Krsta iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta -porodičnog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1955/2, 1956, 1957/2 KO Ozrinići u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-746 od 05.05.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove 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 funkciju, 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 Sarić Krstu iz Nikšića projektovano od strane „ARHIBOX“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.05.2026. godine u 14:31:40 +02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekata na lokaciji potes Vrt pod kuću, u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj 1955/2, 1956 i 1957/2 KO Ozrinići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („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“ bro 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).

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Sarić Krsto, [REDACTED]
- 1 x "ARHIBOX" DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spine predmeta, i
- 1 x a/a

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

