



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-502

Nikšić, 18.11.2025. 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 Savićević Sandre iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića dana 10.11.2025. godine u 08:47:30 + 01'00, za građenje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 951/21 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

Investitorki **Savićević Sandri iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića dana 10.11.2025. godine u 08:47:30 + 01'00, za građenje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 br.07-350 -801 od 23.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-502 od 11.11.2025. godine, investitorka Savićević Sandra iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 br.07-350 -801 od 23.07.2025. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m² 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 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 „ARTERIJA STUDIO“ 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);

Kat. parcela broj 951/21 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- katastarske parcele broj 951/21 koju čini prema načinu korišćenja: livada 5. klase, površine 500,00 m², potes Polje

upisana u listu nepokretnosti broj 1287 Kočani - prepis, potes Polje, kao svojina Savićević Sandre u obimu prava 1/1, uvidom u evidenciji e-katastra Uprave za nekretnine-Područna jedinica Nikšić od 12.11.2025. godine.

U "G" listu nepokretnosti 1081-prepis upisano je pravo službenosti korišćenja puta u korist katastarske parcele 951/11 OV br. 12581/10.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-844 od 11.09.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani.

Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani, preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 951/22, 951/19, 951/16, 951/17 i 951/13 KO Kočani.

Katastarske parcele 951/22, 951/19, 951/16, 951/17 i 951/13 KO Kočani, upisane su u LN 298 KO Kočani, u svojini Vukotić Radovana, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti prolaza u korist svagdašnjeg vlasnika katastarske parcele broj 951/21 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 951/12 KO Kočani, upisana je u LN 92 KO Kočani u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu izjavu broj 09-350-844/1 od 11.08.2025. godine, da planira izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/21 KO Kočani i skicu na kojoj su prikazane katastarske parcele broj 951/22 i 951/21 KO Kočani."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani, priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskim parcelama broj 951/22, 951/19, 951/16, 951/17 i 951/13 KO Kočani.

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" o tačnoj lokaciji planiranog objekta gdje stoji da predmetna katastarska parcela:

- 951/21 upisana u Listu nepokretnosti br 1287 KO Kočani, u vlasništvu Savićević Sandre, po kulturi livada 5. klase, površine 500,00 m², čini predmetnu lokaciju,

koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskim parcelama broj 951/22, 951/19, po kulturi nekategorisani putevi u u svojini Vukotić Radovana, upisane u LN 298 KO Kočani

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-371 od 28.07.2025. 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 objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni. Uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. Od 28.07.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, kojim je nosilac projekta u obavezi da se izjasni o namjeni, 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.

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

Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna 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 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 stambenog objekta je 500,00 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 0,08, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 42,64 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 59,51 m²)
- spratnost je P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Visina krova objekta je +5.70m u odnosu na kotu gotovog poda u prizemlju I +5.80m u odnosu na kotu terena oko objekta. Objekat je spratnosti P+Pk. Objekat čini jednu funkcionalnu i konstruktivnu cjelinu. Konstrukciju objekta čini čelična konstrukcija koja se sastoji iz elemenata dimenzija 120x80x5mm, koji su raspoređeni na svakih 100cm dužom stranom objekta. Međusobno su povezani, ukrućeni na dva mjesta po visini preko horizontala od čeličnih kutija istih dimenzija. Konstruktivne rastere čine jedan podužni i jedan poprečni dimenzija 5,0m i 6,0m. Na prednjoj fasadi objekta krov je izvučen 100cm da natkrije ulaz u objekat. Nadzidak u dijelu prizemlja je visine 100cm, gdje počinje krovna kosina pod uglom 60°.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Savićević Sandre iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića dana 10.11.2025. godine u 08:47:30 + 01'00, za građenje novog objekta na katastarskoj parceli broj 951/21 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 br.07-350 -801 od 23.07.2025. godine 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, kao i 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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitorke Savićević Sandri iz Nikšića za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/21 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Savićević Sandri. [REDACTED]

1 x „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a