



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-265

Nikšić, 30.06.2026. 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 Simović Borislava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.06.2026. godine u 10:27:29 +02'00' za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označenog kao broj zgrade 1, potes Grudska Mahala, na katastarskim parcelama broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić 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 **Simović Borislavu iz Nikšića** daje se **saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.06.2026. godine u 10:27:29 +02'00' za rekonstrukciju sa dogradnjom postojećeg objekta – porodične stambene zgrade broj 1, potes Grudska Mahala, koju čine katastarske parcele broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić, 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 –314/1 od 05.03.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-265 od 08.06.2026. godine, **Simović Borislav iz Nikšića**, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.06.2026. godine u 10:27:29 +02'00' za rekonstrukciju sa dogradnjom postojećeg objekta – porodične stambene zgrade broj 1, potes Grudska Mahala, koju čine katastarske parcele broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić, 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 –314/1 od 05.03.2026. 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 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 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 „KOV-ATELJE“ 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);

Predmetne parcele - katastarske parcele broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić nalaze se na lokaciji potes Grudska Mahala, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

- katastarske parcele broj 506/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, gabaritne površine 131,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 2, gabaritne površine 24,00 m² i po kulturi dvorište površine 112,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 2269 KO Nikšić-prepis, potes Grudska Mahala, a uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, područna jedinica Nikšić, od 12.06.2026. godine kao vlasništvo Simović Vanje, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom nepostojanja građevinske dozvole za pomoćni objekat, označenog kao zgrada broj 2.

- katastarske parcele broj 506/2 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, gabaritne površine 47,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 2, gabaritne površine 13,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 3, gabaritne površine 65,00 m² i po kulturi dvorište površine 165,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 4060 KO Nikšić-prepis, potes Grudska Mahala, a uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, područna jedinica Nikšić, od 12.06.2026. godine kao vlasništvo Simović Borislava, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom nepostojanja građevinske dozvole za pomoćni objekat, označenog kao zgrada broj 3.

- katastarske parcele broj 506/3 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi dvorište površine 29,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 2269 KO Nikšić-prepis, potes Grudska Mahala, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, područna jedinica Nikšić, od 12.06.2026. godine kao vlasništvo Simović Vanje, u obimu prava 1/1, bez upisanog tereta, sa pravom službenosti prolaza, u najširem mogućem obimu, bez nakande, preko kat. parcele broj 506/3 dvorište površine 29,00 m², poslužno dobro, u korist kat. parcele 506/2, povlasno dobro, upisane u List nepokretnosti 2269 KO Nikšić.

Dostavljena je saglasnost Simović Vanje iz Kotora, broj: OV 6974/2026 od 05.06.2026. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića sa sjedištem u Nikšiću, kojim je saglasan da Simović Borislav može koristiti katastarske parcele broj 506/1 i 506/3 KO Nikšić, u cilju projektovanja i građenja objekta.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-260 od 03.04.2026. godine za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji i nadogradnji porodičnog stambenog objekta, postojećeg objekta - zgrade broj 1, potes Grudska Mahala, na katastarskim parcelama broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24). – Ulicu Marka Biljurića istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom Marka Biljurića preko kat. parcele 506/2, čiji se dio koristi kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela 506/2 KO Nikšić upisana je u LN 4060 KO Nikšić, korisnik Simović Borislav, u obimu prava 1/1.

Ulica Marka Biljurića (katastarska parcela broj 502/3 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 170 u Registru 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: Priključak lokacije za rekonstrukciju sa dogradnjom i naogradnjom porodične stambene zgrade – objekta br. 1, na katastarskim parcelama broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić, planirati ***preko postojećeg priključka, odnosno preko katastarske parcele 506/2, na Ulicu Marka Biljurića.***

U projektu prikazati način i mjesto priključka.”

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl. od 24.03.2025. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat na rekonstrukciji i nadogradnji porodičnog stambenog objekta, postojećeg objekta - zgrade broj 1, potes Grudska Mahala, na katastarskim parcelama broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije UP/Io br. 07-350 –314/1 od 05.03.2026. godine izdatih na ime investitora Simović Borislava iz Nikšića 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 rekonstrukciji sa dogradnjom i nadogradnjom porodične stambene zgrade-objekta broj 1, na lokaciji Grudska Mahala koju čine katastarske parcele br. 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić, u obuhvata izmjena i dopuna PUP-a GUR-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.

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.

Shodno prethodno navedenom, nije predviđeno da se sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

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 Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-327-122 od 31.03.2026.godine za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije na rekonstrukciji i nadogradnji porodičnog stambenog objekta, postojećeg objekta - zgrade broj 1, potes Gruduska Mahala, na katastarskim parcelama broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) da članom 115 Zakona o vodama (“Sl. List RCG”, br. 27/07 i “ Sl. List CG”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 I 84/18) definisano da 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.***

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove kako bi se definisao potreban predtretman koji 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).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) Opštine Nikšić **u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za ovu zonu je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:**

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- ***Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800 m² a spratnost preko P+2 1200 m².***
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;
- Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom
- *Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;*
- *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;*
- ***Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih 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 0.4;*
 - *Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;*
 - *Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;*

- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, 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 1,2;
- ***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;***
- 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;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
- ***Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).***

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradna stambenog objekta je 586,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija sa nadogradnjom porodičnog stambenog objekta – zgrade broj 1, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- ***indeks zauzetosti iznosi 0,34, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod rekonstruisanim stambenim objektom sa dogradnjom iznosi 74,00 m² + objekat koji već postoji na predmetnim parcelama BRGP 131 m² –što ukupno iznosi 205,00 m²)***
- ***indeks izgrađenosti 0,34 (ostvarena – projektovana BRGP rekonstruisanog stambenog objekta sa dogradnjom iznosi 74,00 m² + objekat koji već postoji na predmetnim parcelama BRGP 131 m² –što ukupno iznosi 205,00 m²)***
- ***spratnost je P***

Uvidom u tehničku dokumentaciju kolski priključak se ostvaruje preko parcele 502/3, koja je uvidom u katastar Uprave za nekretnine, područna jedinica Nikšić, od 12.06.2026. godine upisana u LN 764 - prepis KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice. Objektu se pristupa preko katarske parcele 506/2, čiji se dio koristi kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put, prema podacima o teretima i ograničenjima iz Lista nepokretnosti br. 2269 KO Nikšić.

Projektant navodi:

„Izlaskom na teren uočeno je da su objekti unešeni u listu nepokretnosti na kp. 506/2, obj.1, 2, 3 nepostojeći, kao i objekat br.2 na kp.506/1, te njihove površine neće ulaziti u proračun izgradjenosti i zauzetosti.

Osim ovoga zatečeno stanje objekta predviđenog za rekonstrukciju su samo postojeći temelji sa podnom pločom ukupne površine 47.00m².

Kako bi se potvrdilo nepostojanje pomenutih objekata na parceli u projektu će biti priložen elaborat uz izjavu geodetske organizacije i rješenje.

Gradjevinska linija postavljena je prema urbanističkim uslovima, prema susjednoj kp505 postavlja se granica po gabaritu postojećeg objekta koji se renovira.”

Dostavljen je Elaborat geodetskih radova za brisanje objekata 2 i 3 na katastarskoj parceli 506/2 – upisanih u LN kao zgrade 2 i 3 (izrađen od strane geodetske organizacije “Geo-Kompas” d.o.o. Nikšić), kao i Rješenje broj 919-103-UP-2407/26 od 04.06.2026.g. od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić, gdje se navodi:

„DOZVOLJAVA SE upis promjene na nepokretnosti u kat. operatu na način što će se:

- kat. parcela broj 506/2 po načinu korišćenja dvorište površine 165m², zemljište pod objektom broj 1 - porodičnom stambenom zgradom površine 47m², zemljište pod objektom broj 2 - pomoćnom zgradom površine 13m² i zemljište pod objektom broj 3 – pomoćnom zgradom površine 65m²,
- objekat broj 1 – porodična stambena zgrada površine 34m²,
- objekat broj 2 – pomoćna zgrada površine 13m² i
- objekat broj 3 – pomoćna zgrada površine 65m², na kat. parceli broj 506/2, upisani u l.n.br. 4060 KO Nikšić, korišćenje u obimu prava 1/1 u „B“ listu i svojina u obimu prava 1/1 u „V“ listu SIMOVIĆ Petar BORISLAV jmbg 1608959260046 iz Nikšića UPISATI u isti l.n.br. 4060 KO Nikšić na dosadašnjeg korisnika u „B“ listu, odnosno vlasnika u „V“ listu, kao:
- kat. parcela broj 506/2 po načinu korišćenja neplodno zemljište površine 78m², dvorište površine 165m² i zemljište pod objektom broj 1 - porodičnom stambenom zgradom površine 47m² i
- objekat broj 1 – porodična stambena zgrada površine 34m², na kat. parceli broj 506/2.

Gase se iz „V“ lista l.n.br. 4060 KO Nikšić objekti broj 2 i 3 na kat. parceli broj 506/2, kao i teret iz „G“ lista da objekat broj 3 nema građevinsku dozvolu.”

Takođe projektant navodi da je objekat 2, označen u Listu nepokretnosti 2269 KO Nikšić, na k.p. 506/1 kao zgrada 2 – pomoćna zgrada, površine 24 m², takođe nepostojeći.

Uvidom u tehničku dokumentaciju konstatuje se da je objektu koji je predmet rekonstrukcije i dogradnje – zgrada broj 1, na kat. parceli broj 506/2 KO Nikšić, rastojanje do bočne granice ispod 1/4 visine objekta, tačnije 1,0m.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima UP/To br. 07-350 –314/1 od 05.03.2026. godine, to rastojanje od bočne granice parcele je dozvoljeno, pošto se na susjednoj katastarskoj parceli broj 505 KO Nikšić nalazi objekat iste udaljenosti.

U grafičkom prilogu ŠIRA SITUACIJA NOVOPROJEKTOVANO broj priloga 13. Je navedeno:

Napomena: Izlaskom na teren uočeno je da su objekti unešeni u listu nepokretnosti na kp.506/2, obj.1, 2, 3 nepostojeći, kao i objekat br.2 na kp.506/1, te njihove površine neće ulaziti u proračun izgradjenosti i zauzetosti.

Osim ovoga zatečeno stanje objekta predviđenog za rekonstrukciju su samo postojeći temelji sa podnom pločom ukupne površine 47.00 m².

Kako bi se potvrdilo nepostojenje pomenutih objekata na parceli u projektu će biti priložen elaborat uz izjavu geodetske organizacije i rjesenje.

Gradjevinska linija postavljena je prema urbanističkim uslovima, prema susjednoj kp 505 postavlja se granica po gabaritu postojećeg objekta koji se renovira.

Udaljenost gradjevinske linije na ovom mjestu je 1,00 m, međutim uslovi omogućavaju postavljanje objekta na manjem rastojanju od 1/4 visine od susjednih granica ukoliko je takav objekat izgrađen i na susjednoj parceli, što i jeste u ovom slučaju.

U Urbansitičko tehničkim uslovima UP/Io br. 07-350 –314/1 od 05.03.2026. godine, za stanovanje srednje gustine SS u tački 7.3 Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama je navedeno:

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

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Simović Borislavu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.06.2026. godine u 10:27:29 +02'00' za rekonstrukciju sa dogradnjom postojećeg objekta – porodične stambene zgrade broj 1, potes Grudska Mahala, koju čine katastarske parcele broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić, 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 –314/1 od 05.03.2026. 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 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 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 Simović Borislavu iz Nikšića, za rekonstrukciju sa dogradnjom postojećeg objekta – porodične stambene zgrade broj 1, potes Grudska Mahala, koju čine katastarske parcele broj 506/1, 506/2, 506/3 KO Nikšić, 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 „KOV-ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.06.2026. godine u 10:27:29 +02'00', 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 gradskarhitekta:

Vujić Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Simović Borislav, [redacted]
- 1 x „KOV-ATELJE“ D.O.O [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a