



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-555

Nikšić, 12.12.2025. 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 Šljivić Vuka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. iz Kotora, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 11.01:17+01'00 za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 222/4 KO Straševina u zahvatu 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 Šljivić Vuku iz Nikšića **daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ENFORMA“ D.O.O. Kotor iz Kotora, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 11.01:17+01'00 za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 222/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 663 od 23.06.2025. godin 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: 20-361-555 od 05.12.2025. godine, investitor Vuk Šljivić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 222/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 663 od 23.06.2025. 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.

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 „ENFORMA“ d.o.o. iz Kotora 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);

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

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

- kat. parcele broj 222/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase. površine 957,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti 1201 KO Straševina – prepis, potpis Čađalica, kao svojina Šljivić Vuka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-722 od 27.11.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog-stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 222/4 KO Straševina na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Budošku, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parecli broj 222/4 KO Straševina, se nalazi u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br.72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Budoške.

Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom Budoškom preko katastarskih parcela broj 222/6, 215 i 216 KO Straševina, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj-organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarske parcele broj 222/6 KO Straševina, upisana je u LN 341, u susvojini: Durutović Ljiljane, Durutović Radmile i Durutović Zore.

Katastarske parcele broj 215 KO Straševina, upisana je u LN 342, u svojini Durutović Ljiljane u obimu prava 1/1.

Katastarske parcele broj 216 KO Straševina, upisana je u LN 342, u svojini Durutović Ljiljane u obimu prava 1/1.

Ulica Budoška (na katastarskoj parecli broj 1400/2 KO Straševina upisana je u LN 500, u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –javni putevi) upisana je pod rednim brojem 76. pod nazivom Budoška u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15).

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o prodaji sa uspostavljenom službenosti puta UZZ br. 137/2028 (ovjeren od notara Nataše Janjušević, dana 12.05.2025. godine), kojim se prodavci Durutović Ljiljana, Durutović Radmila i Durutović Zora obavezuju, besplatno zasnovati trajnu službenost puta na katastarskim parcelama broj 222/6, 215 i 216 KO Straševina u korist katastarske parcele broj 222/4 KO Straševina.

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parecli broj 222/4 KO Straševina, planirati preko jednog priključka, na katastarsku parcel broj 222/6 KO Straševina.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-306 od 04.07.2025. 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 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.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "MIDIS INŽENJERING" DOO Nikšić iz Nikšića od avgusta 2025. godine u kojoj se navodi da katastarska parcela broj 222/4 KO Straševina (svojina Šljivić Vuk 1/1-LN 1201), čini lokaciju za izgradnju površine 957 m² (livada 3. Klase).

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko: katastarske parcele broj 222/6 KO Straševina (susvojina Durutović Ljiljana, Durutović Radmila, Durutović Zora –LN 341) po kategoriji – livada 3. klase; katastarske parcele broj 215 i 216 KO Straševina (svojina 1/1 Durutović Ljiljana - LN 342); i katastarske parcele broj 1400/2 KO Straševina (Crna Gora svojina 1/1, Opština Nikšić raspolaganje 1/1-LN 500 po kategoriji-javni putevi.

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 26.06.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 222/4 KO Straševina, gdje se navodi da nosilac projekta Šljivić Vuk iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se područje nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SMG-stanovanje manjih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

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

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,

- 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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 957,00 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 0,29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 280,95 m²)
- indeks izgrađenosti 0,53, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 507,75 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P+1.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „ENFORMA“ D.O.O. Kotor iz Kotora, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 11.01:17+01'00 za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 222/4 KO Straševina, u tekstualni i grafički dio stanovljeno je da:

U tehničkom opisu tačka 2. LOKACIJA – SAOBRAĆAJ je navedeno:
Kolski pristup i parkiranje

Saobraćajni priključak za objekat predviđen je na sjevernoj strani parcele, sa katastarske parcele broj 222/6 KO Straševina, a prilazi se preko k.p.215, k.p.216, sa javnog puta na k.p. 1400/2 KO Straševina. Pri objektu su obezbijedena tri parking mjesta i jedno garažno mjesto u sklopu objekta.

Prilazi se direktno parkingu za tri vozila, glavnom prilazu objektu i ulazu u garažu gdje je obezbijedeno još jedno parking mjesto. Na južnoj strani objekta predviđeno je dvorište sa bazenskim prostorom, firepit-om i ljetnjom kuhinjom.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šljivić Vuka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 222/4 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 663 od 23.06.2025. godin od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a 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.

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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Vuku Šljiviću iz Nikšića projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. iz Kotora, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 11.01:17+01'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 222/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog 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: 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:

1x Vuk Šljivić, A. [redacted]

1 x „ENFORMA“ DOO [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a