



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-351

Nikšić, 12.09.2025. 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 „VIKING KOMP“ DOO Nikšić, Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno - stambenog objekta na lokaciji Nikšić na katastarskim parcelama broj 570/3 i 572/2 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića** i suinvestitorkama **Kandić Ružici i Mrvaljević Zorici** daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/3 i 572/2 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 07-350 -701 od 03.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-351 od 29.08.2025. godine, investitor „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića i suinvestitorke Kandić Ružica i Mrvaljević Zorica iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/3 i 572/2 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 07-350 -701 od 03.07.2025. 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 „KAT“ 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. parcele broj 570/3 i 572/2 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 570/3 koju čini prema načinu korišćenja: livada po kulturi 1. klase, površine 53,00 m²

- kat. parcela broj 572/2 koju čini prema načinu korišćenja: voćnjak po kulturi 1. klase, površine, 443,00 m², po listu nepokretnosti 1547 KO Nikšić - Izvod, potes Rastoci, kao susvojina Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice, u obimu prava 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Kat. parcele broj 570/3 i 572/2 KO Nikšić nalaze se u ulici II Dalmatinska. Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljen je Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ broj: 751/2025 od 18.07.2025. godine, ovjeren od strane notara Ljubiše Marković između investitora "VIKING KOMP" DOO Nikšić i suinvestitorke Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice gdje je predmet ugovora regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovorenih strana po principu zajedničkog ulaganja na izgradnji objekta u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada.

Investitor je odlučio da zaključi ugovor o zajedničkoj gradnji sa suinvestitorima, koji su vlasnici, odnosno suvlasnici nepokretnosti na kojima se gradi. Sve prednje sa ciljem da se regulišu međusobni odnosi u pogledu sticanja prava svojine u novoizgrađenom objektu, u srazmjeri sa preuzetim obavezama.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-772 od 25.07.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta, na katastarskoj parceli broj 570/3 i 572/2 KO Nikšić, na pristupnoj saobraćajnici na katastarskoj parceli broj 573 KO Nikšić i/ili na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Nikca od Rovina:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 570/3 i 572/2 KO Nikšić, nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored prisutne saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 573 KO Nikšić I Ulica Nikca od Rovina.

Ulica Nikca od Rovina (katastarska parcela broj 455/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 197, 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: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 572/2 570/3 KO Nikšić, **planirani preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na pristupnu saobraćajnicu na katastarskoj parceli broj 573 KO Nikšić i/ili opštinski put, ulicu u naselju Ul. Nikca od Rovina.** "

U projektu prikazati mjesto i način priključenja".

Dostavljeno je obavještenje izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-334 od 21.07.2025. godine da vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljena Saglasnost u papirnoj formi broj: OV 13002/2025 ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića dana 15.09.20253. godine, kojom Kandić Ružica i Mrvaljević Zorica, vlasnice katastarske parcele broj 570/2 KO Nikšić, daju saglasnost da "VIKING KOMP" DOO Nikšić na katastarskim parcelama broj 570/3 i 572/2 KO Nikšić može izgraditi objekat na udaljenosti manjoj od dozvoljene, odnosno na udaljenoisti manjoj od 2,00 metra. (Napomena: "VIKING KOMP" DOO Nikšić planira gradnju na osnovu potpisanog ugovora o zajedničkoj gradnji između VIKING KOMP-a sa jedne strane i Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice sa druge strane).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za ovu zonu je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina (SMG)

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 2,0 m;**
- 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).

U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), na osnovu člana Član 43, je navedeno u stavu 1 i stavu 2:

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično i višeporodično stanovanje, koje se po pravilu ne može planirati u istom bloku. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 496,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,28, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 136.31m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 396.30 m²)
- spratnost je Pr+2.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno

Ostvarena površina stanova i djelatnosti

(46m²+46m²+49m²+49m²+49m²+49m²).....288,00 m²

Pot reban broj parking mjesta (Prema PUP-GUR-a 15PM/1000 m² stanovanja)

(288,00m²/1000m² x 15PM = 4,32).....5PM

Ostvareni broj parking mjesta.....6PM

Objekat je koncipiran kao slobodnost ojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

Ispoštovana je građevinska linija prema regulacionoj liniji, dok je udaljenost i od susjednih parcela ispoštovana sa jedne bočne strane kao i sa zadnje strane. Sa druge bočne strane objekat je planiran na udaljenost i manjoj od dozvoljene, odnosno na udaljenost i manjoj od 2m, ali su Suinvestitori vlasnici susjedne parcele

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „VIKING KOMP“ DOO Nikšić i suinvestitorki Kandić Ružice i Mrvaljević Zorice iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/3/3 i 572/2 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-701 od 03.07.2025. 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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „Viking komp“ i suinvestitorkama Kandić Ružici i Mrvaljević Zorici iz Nikšića, za izgradnju izgradnje poslovno stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 570/3 i 572/2 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 „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x »Viking komp«, Ul.
- 1 x Kandić Ružica, Nik
- 1x Mrvaljević Ružica, 1
- 1 x „KAT“ d.o.o.Nikšić,6. Crnogorske brigade br. T-17, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a