CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361-453
Nikšić27.10.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Roćen Katarine iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ INGPOINT" D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.10.2025. godine u 13:09:01 +02'00, za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, na katastarskoj parceli broj 2758/1 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Roćen Katarini iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane INGPOINT" D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.10.2025. godine u 13:09:01 +02'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2758/1 KO Kličevo, 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 07-350-385 od 16.04.2025. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-453 od 20.10.2025. godine, investitor Roćen Katarina iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2758/1 KO Kličevo, 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 07-350-385 od 16.04.2025. 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 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 arhitekte 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 utvđuje 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 arhitekte 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 „INGPOINT" d.o.o. 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);

Katastarska parcela broj 2758/1 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

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

- kat. parcela broj 2758/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 646,00 m^2

po listu nepokretnosti 3420 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 14.10.2025. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić pod brojem 103-919-11174/2025, kao svojina Roćen Katarine, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-482 od 08.07.2025 za priključenje lokacije za radove na izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2758/1 KO Kličevo, na opštinski put, ulicu u naselju - Ul. 13 jul XII istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2758/1 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul.Trebješke.

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2758/1 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ul. 13 jul XII, preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 2760 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 2760 KO Kličevo upisana je u LN 1178 KO Kličevo u susvojini:Nikčević Zorke u obimu prava 1/8, Nikčević Damjana u obimu prava 1/8, Nikčević Ljubinke u obimu prava 1/24, Nikčević Milisava u obimu prava 1/8, Nikčević Perside u obimu prava 1/24, Nikčević Predraga u obimu prava u obimu prava 1/24, Nikčević Slavka u obimu prava 2/8, Nikčević Svetislava u obimu prava 1/8, *Nikčević Vere u obimu prava 1/16* i Drašković Vladana u obimu prava 1/16, način korišćenja -nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o poklonu UZZ br. 145/2025 (ovjeren od notara Marinka Perovića, dana 07.07.2025. godine), kojim se poklonodavac *Nikčević Vera, obavezuje poklonoprimcu Roćen Katarini, prenijeti bez naknade ½ svog suvlasničkog udjela katastarske parcele broj 2760 KO Kličevo.*

Ulica 13. jul XII(na katastarskoj parceli broj 2777 KO Kličevo upisana je u LN 394 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 11 pod nazivom Ul.13. jul XII 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: "Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2758/1 KO Kličevo,***priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 2760 KO Kličevo.***

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-188 od 05.05.2025.godine kojim se utvrdjuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, investitora Roćen Katarine na katastarskoj parceli broj 2758/1 KO Kličevo , se navodi da vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 30.04.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br 2758/1 KO Kličevo, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-385 od 16.04.2025. godine izdatih na ime investitora Roćen Katarine 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 projektu izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 2758/1 KO Kličevo , u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („ Sl.list Crne Gore br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2(Projekti za koje se može zahtjevati procjena uticaja na životnu sredinu)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta Roćen Katarina iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu srediniu 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim 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 m^2,
- 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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 646,00 m^2.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,25, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 163.08 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,25, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 163.08 m^2)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ročen Katarine iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 2758/7 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-385 od 16.04.2025. godine 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 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 parametrimau (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 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 Roćen Katarine iz Nikšića, projektovano od strane „ INGPOINT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.10.2025. godine u 13:09:01 +02'00 za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2758/1 KO Kličevo, 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 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).

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

DOSTAVLJENO:
1 x Roćen Katarina, Al jak
1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb (zgrada ICM kancelarija 158), Nikšić
1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a