



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-215

Nikšić, 28.05.2026. 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Nikolić Mila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ d.o.o. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.05.2026. godine u 14:27:16 +02'00' za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, na katastarskim parcelama broj 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Nikolić Milu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.05.2026.godine u 14:27:16 +02'00' za izgradnju novog objekta – porodični stambeni objekat .na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“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 07-350-154 od 16.02.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-215 od 18.05.2026. godine, investitor Nikolić Milo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2793/2 i 2794/1 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 07-350-154 od 16.02.2026. 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 „GEOGRID“ d.o.o. Tivat iz Tivta, 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 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo nalazi se u zahvatu 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 stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcela broj 2793/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 213,00 m², po listu nepokretnosti 2729 KO Kličevo -prepis, potes Kličevo, svojina Nikolić Mila, u obimu prava 1/1, po evidenciji e katastara Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 28.05.2026. godine, bez zabiješke tereta i ograničenja.

- katastarske parcela broj 2794/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase., površine 174,00 m²,
po listu nepokretnosti 1009 KO Kličevo -prepis, potes Kličevo, svojina Nikolić Kose, u obimu prava 1/1, po evidenciji e katastara Uprave za nekretnie PJ Nikšić od 28.05.2026. godine, bez zabiješke tereta i ograničenja.

Nikolić Kosa je vlasnik i katastarske parcela broj 2790/7 KO Kličevo, površine 113,00 m², po listu nepokretnosti 1009- prepis, u obimu prava 1/1.

Nikolić Milo je vlasnik i katastarske parcela broj 2790/6 KO Kličevo, površine 171,00 m², po listu nepokretnosti 2729 - prepis, u obimu prava 1/1.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 4623/2026 od 21.04.2026. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića u kojoj se navodi da je Nikolić Kosa saglasna da njen sin Nikolić Milo može na katastarskim parcelama 2790/7 i 2794/1 upisanim u Listu nepokretnosti broj 1009 KO Kličevo izgraditi i nakon izgradnje upisati na svoje ime stambeni objekat.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-185 od 24.03.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju novog – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo, na opštinski put - Ulicu 13. Jul XIV, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija na kojoj se gradi stambeni objekat, katastarske parcele br. 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada, pored opštinskog puta – Ulice 13. Jul XIV.

Ulica 13. Jul XIV (katastarska parcela broj 2795 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 12 u Registru opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji jr sastavni dio odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 36/15)."

-Mjesto i način priključka: "Priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 2793/2 i 2796/1 KO Kličevo **planirati preko jednog priključka na Opštinski put – Ulicu 13. Jul XIV.**

U projektu prikazati način i mjesto priključenja".

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-72 od 18.03.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, potes Kličevo, investitora Nikolić Mila, na katastarskim parcelama broj 2793/2 i 2794/1, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog -urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl.list Crne Gore br.72/4) , obavještavamo vas 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***.

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 kavaliteta 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 plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog – urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list Crne Gore br. 72/24), u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS- stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 uslovio 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 je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m²;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- ***Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk***, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/i ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Garđevinska 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 5 m od saobraćajnice u koliko 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 granica susjednih parcela, ili 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 podzemnim etažama je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2** i za objekte višeporodičnog stanovanja 1.8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja;
- Na površinama stanovanja srednjih 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, objekti infrastructure, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta 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 obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- 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 387,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.27 (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 107,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0.27, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 107,00 m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nikolić Mila iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo na katastarskim parcelama broj 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo 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 07-350-154 od 16.02.2026. 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 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 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 Nikolić Milu iz Nikšića, projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.05.2026. godine u 14:27:16 +02'00' za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji pōtes Kličevo, na katastarskim parcelama broj 2793/2 i 2794/1 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune 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: 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 Nikolić Milo [REDACTED]
- 1 x „GEOGRID“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a