



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-80

Nikšić, 17.03.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Čanović Nataše iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2026. godine u 12:49:05+01`00`, za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, na katastarskoj parceli broj 149/26 KO Kličevo, 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 **Čanović Nataši iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2026. godine u 12:49:05+01`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, u Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 149/26 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 br. 07-350 -1947 od 12.01.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-80 od 03.03.2026. godine, investitor Čanović Nataša iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 149/26 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 br. 07-350 -1947 od 12.01.2026. 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 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 3000 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 „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ DOO 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. parcela broj 149/26 KO Kličevo nalazi 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 stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 149/26 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3.klase površine 738,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 3517 KO Kličevo - prepis, potes Pod Trebjesom, kao svojina Čanović Nataše u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, od 18.02.2026. godine izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić pod brojem 103-919-1699/2026, kao i po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 04.03.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09- 340 –7 od 28.01.2026. godine za priključenje na opštinski put -Ulicu Trebješku, lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 149/26 KO Kličevo, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija na kojoj se gradi stambeni objekat, katastarska parcela broj 149/26 KO Kličevo nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta - Ulice Trebješke.

Lokacija je saobraćajno povezana sa Ulicom Trebješkom preko katastarskih parcela broj:149/25 i 149/6 KO Kličevo, koje se mogu koristiti kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela broj 149/25 KO Kličevo upisane su u LN 1161 KO Kličevo u svojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/1, način korišćenja -livada 3. klase.

Katastarske parcele broj 149/6 KO Kličevo upisana je u LN1249 KO Kličevo u susvojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/2, i Nikčević Radosava u obimu prava ½, način korišćenja - nekategorisani putevi, sa upisanim trajnim pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 149/26 KO Kličevo.

Ulica Trebješka (katastarska parcela broj 4303 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328 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: "Priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 149/26 KO Kličevo, **planirati preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 149/25 KO Kličevo.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Saobraćajno - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko - tehnički uslova Up/Io br.07-350-1947 od 12.01.2026.godine.

NAPOMENA:Za nastavak postupka odnosno dobijanje saobraćajne saglasnosti na tehničku dokumentaciju, potrebno je dostaviti akt o ustanovljenju prava službenosti prolaza na katastarskoj parceli broj 149/25 KO Kličevo upisane u LN 1161 KO Kličevo, u svojini Nikčević Marka, u obimu prava 1/1, način korišćenja – livada 3.klase, u korist katastarske parcele broj 149/26 KO Kličevo , a sve u cilju nesmetanog prilaza predmetnoj parceli, na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta.

Uvidom u evidenciju e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 04.03.2026. godine, ustanovljenmo je

- kat. parcela broj 149/25 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3.klase površine 231,00 m² upisana je u listu nepokretnosti broj 1161 KO Kličevo - prepis, potes Pod Trebjesom, kao svojina Nikčević Marka, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima: Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U NAJŠIREM MOGUĆEM OBIMU PREKO KAT. PARCELE BR. 149/25 KO KLIČEVO, KAO POSLUŽNOG DOBRA, SVOJINA NIKČEVIĆ MARKA, U KORIST KAT. **PARCELA BR. 149/26**, 150/2 I 151/10 KO KLIČEVO, KAO POVLASNOG DOBRA UZZ BR. 1486/25 OD 26.12.2025.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj 26 - 353-350-1947 od 19.01.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 149/26 KO Kličevo u zahvatu 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 UP/Io 07-350-1947 od 12.01.2026. godine izdatih na ime investitora Čanović Nataša iz Nikšića, adresa ul. Nikca od Rovina P+7 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 149/26 KO Kličevo, u obuhvata 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 zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta Čanović Nataša iz Nikšića nije u obavezi da 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.

Dostavljen je odgovor Željezničke infrastrukture Crne Gore AD Podgorica broj 2622 od 10.03.2026. godine, na poslate urbanističko-tehničke uslove UP/Io br. 07-350 -1947 od 12.01.2026. godine, koje je poslao Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove Upravi za željeznice, u kojem je navedeno da Željezničke infrastrukture Crne Gore nema nikakve ingerencije ni nadležnosti kada su industrijski kolosjeci u pitanju, te da samim tim ne može davati bilo kakvo mišljenje vezano za katasrsku parcelu broj 149/26 KO Kličevo, obzirom da se ista nalazi u zoni industrijskog kolosjeka.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu **SMG – stanovanje malih gustina**.

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 2.0m;**

- 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 738,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,15, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 107.98 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 107.98 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P

Na osnovu Zakona o željeznici („Službeni list Crne Gore“ broj 89/25):

Član 8

Pružni pojas je zemljišni pojas sa obje strane pruge u širini od 8 m, a u naseljenom mjestu 6 metara, mjereći od ose krajnjih kolosjeka, zemljište ispod pruge i vazdušni prostor u visini od 14 metara od gornje ivice šine, a obuhvata i zemljišni prostor službenih mjesta (stanica, ukrsnica, stajališta, rasputnica i slično) koji obuhvata sve tehničkotehnoške objekte, instalacije i pristupno- požarni put do najbližeg javnog puta;

Zaštita željezničke infrastrukture

Član 28

U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, mogu se u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom graditi objekti koji nijesu u funkciji željezničkog saobraćaja, na osnovu saglasnosti koju podnosiocu zahtjeva izdaje upravljač infrastrukture.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Na osnovu važećeg Zakona o željeznici Službeni list Crne Gore, broj 89/2025, člana 8 i člana 28, jasno se definišu obuhvati i mjesta gdje je moguća gradnja objekata unutar i van željezničke infrastrukture. Investitor se obratio upravljaču iste (Željezničkoj infrastrukturi Crne Gore), pod dobijenoj definiciji iz članova i odgovoru može da se zaključi da je udaljenje objekta definisano u skladu sa zakonom, odnosno strukom, pošto se radi o industrijskom kolosijeku, a i objekat je van obuhvata zakonom definsanog pružnog pojasa.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Čanović Nataše iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, na katastarskoj parceli broj 149/26 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1947 od 12.01.2026. 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 funkciji, u izgradnjiobjekata 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, kao i 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Čanović Nataše iz Nikšića, projektovano od strane „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2026. godine u 12:49:05+01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, u Kličevu, koju čini katastarska parcela broj 149/26 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“ 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 Čanović Nataša, [REDACTED]

1 x „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ D.O.O. [REDACTED]
br.8, Nikšić

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta

1 x a/a