



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 28

Nikšić, 26.02.2026. 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 Ćurić Nemanje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026. godine u 09:02:34 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Ćurić Nemanji iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026. godine u 09:02:34 +01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Pod Trebjesom, Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-830 od 05.10.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-830/1 od 16.02.2026. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-830 od 05.10.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato 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: 20-361-47 od 10.02.2026. godine, investitor Ćurić Nemanja iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Pod Trebjesom, Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-830 od 05.10.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-830/1 od 16.02.2026. godine, i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do

promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-28 od 13.02.2024. godine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026. godine u 09:02:34 +01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.02.2024. godine u 09:31+01'00'.

Uvidom u grafički i tekstualni dio dostavljenog idejnog rješenja ustanovljeno je da je došlo do promjene u arhitektonskoj oblikovnosti objekta, a što je i navedeno u tehničkom opisu:

Na predmetnoj lokaciji već je izdata saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje stambenog objekta i to pod brojem 20-361-28 od 13.02.2024.godine. Nakon toga urađen je I revidovan glavni projekta koji je predat Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u cilju izdavanja građevinske dozvole. Kako su se u međuvremenu promijenili zahtjevi Investitora I da po trenutnim potrebama planira da **gradi manji objekat od prethodno projektovanog**, Investitor je podnio zahtjev kojim je tražio obustavljanje procesa izdavanja građevinske dozvole. Imajući u vidu prethodno navedeno, urađeno je novo idejno rješenje porodične stambene zgrade, a nakon dobijene nove saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta biće urađen i novi Glavni projekat koji će biti predate Sekretarijatu uz novi zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Osnovna arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

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 privrednog društva „KAT” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

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

- kat. parcele 149/7, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine površine 632,00 m²
- kat. parcele 149/22, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 40,00 m²
- kat. parcele 149/23, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 26,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 3316 KO Kličevo - prepis, potes Pod Trebjesa, kao svojina Ćurić Nemanje, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 09.02.2026. godine.

Prilaz parceli nije javni put. Prema LN 1249 u “G” listu upisano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko katastarske parcele 149/6 KO Kličevo po kulturi nekategorisani putevi u korist parcela broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, od februara 2024. godine, kojom izjavljuje da je predmetne katastarske parcele 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo (svojina Ćurić Nemanje), čine lokaciju za izgradnju (ukupne površine 698,00 m²).

Prilaz lokaciji je dozvoljen sa pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist parcela broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, preko parcele 149/6 KO Kličevo (LN 1249) koja je u susvojini Nikčević Marka i Nikčević Radosava, a koja je direktno povezana sa Trebješkom ulicom (način korišćenja-ulice).

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-659 od 25.10.2023. godine, za izgradnju stambenog

objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo na opštinski put ulicu u naselju - UL. Trebješka istaknuto je:

- postojeće stanje: "Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored ulice u naselju - UL. Trebješka (kat. parcela broj 4303 KO Kličevo i 4590 KO Nikšić).

Lokacija je saobraćajno povezana sa UL. Trebješkom preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 143/6 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 143/6 KO Kličevo upisana je u LN 1249 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Radoslava u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Nikčević Marka u obimu prava $\frac{1}{2}$ - način korišćenja - nekategorisani putevi sa pravom službenosti - upis trajnog prava službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarskih parcela broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo.

Katastarske parcele broj 4303 KO Kličevo i 4590 KO Nikšić upisane su u LN 2504 KO Kličevo i LN 764 KO Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - ulice. Takođe, upisane su pod rednim brojem 328. pod nazivom UL. Trebješka 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: "Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 143/6 KO Kličevo."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: stanovanje malih gustina (SMG), 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 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 698,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,20, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 136.39 m²)
- indeks izgrađenosti 0,36, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 136.39 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ćurić Nemanje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-830 od 05.10.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-830/1 od 16.02.2026. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-830 od 05.10.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato 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 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, kao i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ćurić Nemanje iz Nikšića, na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2026. godine u 09:02:34 +01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Pod Trebjesom, Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/To broj: 20-361-47 od 26.02.2026. godine zamjenjuje se rješenje UP/To broj: 20-361-28 od 13.02.2024. godine.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Ćurić Nemanja, [REDACTED]
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a