



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-332

Nikšić, 07.07.2026. 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 Đapić Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.07.2026. godine u 11:00+02`00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva, 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 **Đapić Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.07.2026. godine u 11:00+02`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva 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 - 342 od 28.03.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-332 od 02.07.2026. godine, investitor Đapić Zoran iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva 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 -342 od 28.03.2025. 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 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva 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. parcele broj 770/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 2. klase, površine 394,00 m²;
- kat. parcele broj 771/251 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 408,00 m²;

po listu nepokretnosti 869 KO Mokra Njiva -prepis, kao svojina Đapić Zorana u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 02.07.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-377 od 14.04.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 706 KO Mokra Njiva istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 706 KO Mokra Njiva

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 770/4 i 771/25 povezana je preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 771/5 KO Mokra Njiva sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 706 KO Mokra Njiva.

Katastarska parcela broj 771/5 KO Mokra Njiva upisana je u LN 774 KO Mokra Njiva, u susvojini: Miličić Dragutina u obimu prava 1/6, kovač Miloša u obimu prava 1/12, Prelević Mirjana u obimu prava 1/4, Stanojević Siniše u obimu prava 1/8, Doknić Stevana u obimu prava 1/4 i Đapić Zorana u obimu prava 1/8, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 706 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 146 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi."

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katasatrskim parcelama broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva, priključiti preko putnog zemljišta, ***preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 771/5 KO Mokra Njiva.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-157 od 03.04.2025. godine, kojim obavještavaju 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.***

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "GEO-KOMPAS" d.o.o. Nikšić od jul 2026. godine, kojom izjavljuju: "Da predmetne katastarske parcele: k.p. 771/25 I 770/4 KO Mokra Njiva, Nikšić (svojina Đapić Zoran), čine lokaciju za izgradnju porodične stambene zgrade, koja je povezana preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 771/5 KO Mokra Njiva sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastraskoj parceli broj 706 KO Mokra Njiva.

Katastarska parcela broj 771/5 KO Mokra Njiva je u susvojini Investitora (obim prava 1/8), dok je katastarska parcela broj 706 KO Mokra Njiva u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja – nekategorisani putevi."

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se kat. parcela broj 771/25 i 770/4 KO Mokra Njiva nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SMG-stanovanje manjih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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).

Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta garaže iznosi 800 m².

Na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 771/25 i 770/4 KO Mokra Njiva, evidentiran je pomoćni objekat - garaža, (objekat u izgradnji) bruto površine u osnovi 30,00 m², za koju investitor Đapić Zoran, posjeduje Rješenje o odobrenju za građenje UP/Io br. 07-361-397 od 27.05.2026.godine, izdato od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove, pa su za obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti uzeti i njegovi parametri zajedno sa planiranim porodičnim stambenim objektom.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 109.80 m² + pomoćni objekat – garaža 30,00 m², što iznosi ukupno 139.80 m²)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 109.80 m² + BRGP pomoćnog objekta – garaže - 308,00 m², što iznosi ukupno 139.80 m²),
- spratnost planiranog stambenog objekta iznosi Pr.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Objekat je spratnosti Pr. Prizemlja je zamišljeno kao kombinacija dnevne i noćne zona sa sledećim sadržajima: ulazni hol, dnevni boravak, trpezarija, kuhinja sa ostavom, toalet, degažman, zatim kupatilo i 3 spavaće sobe.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đapić Zorana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 771/25 i 770/4 KO Mokra Njiva 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 br.07-350 -342 od 28.03.2025. 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 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.

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 investitora Đapić Zoranu iz Nikšića, projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.07.2026. godine u 11:00+02'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 770/4 i 771/25 KO Mokra Njiva 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 084/26), 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 Đapić Zoranu, [redacted]
- 1 x „KAT“ D.O.O. Nikšić [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a