



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-406

Nikšić, 25.08.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 Durutović Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.08.2026.godine u 08:49:24+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekata, na lokaciji potes Lugovi, na katastarskoj parceli broj 865/2 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Durutović Nikoli iz Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.08.2026.godine u 08:49:24+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Lugovi, koju čini katastarska parcela broj 865/2 KO Straševina, 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 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. 07-350-974 od 09.06.2026. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-406 od 05.08.2026.godine, investitor Durutović Nikola iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Lugovi, koju čini katastarska parcela broj 865/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-974 od 09.06.2026. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m<sup>2</sup> 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.

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 „KOV-ATELJE“ 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-tehničkim uslovima, 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);

Predmetna parcela za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 865/2 KO Straševina se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 865/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase površine 916,00 m<sup>2</sup> upisana je u listu nepokretnosti 661 KO Straševina -prepis, potes Lugovi kao svojina Durutović Nikole, u obimu prava 1/1 uvidom u e -katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 24.08.2026. godine, bez zabilježbe tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-565 od 16.06.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 865/2 KO Straševina, na opštinski put – Ulicu Gudeljska I navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekat, koju čini katastarska parcela broj 865/2 KO Straševina, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) – Generalna urbanistička razrada, pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul.Gudeljeske I na katastarskoj parceli broj 868 KO Straševina.

U skladu sa članom Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.19/25. 92/25, 160/25).Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 868 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - javni put, pod rednim brojem 131, upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Gudeljska I 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: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcelas broj 865/2 KO Straševina, **planirati preko jednog priključka, na opštinski put -ulicu u naselju Ul.Gudeljeska I na katastarskoj parceli broj 868 KO Straševina.**

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-255 od 29.06.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, potes Lugovi, investitora Durutović Nikole iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 865/2 KO Straševina, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić a shodno članom 115 Zakona o vodama ( „Sl. List RCG“, br.27/07, i „Sl.list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) je 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, da vodni uslovi nijesu potrebni.

Kako se predmetna parcela nalazi u zoni plavnog područja, grdanju uskladiti sa visinskom kotom preliva akumulacije Vrtac od 614 mnm.

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 **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 kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarnom -tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br. 056/19).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 17.06.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br 865/2 KO Straševina, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-974 od 09.06.2026. godine izdatih na ime investitora Durutović Nikole iz Nikšića, ul VI Crnogorka S2/2 adresa 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, uvidom u Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu utvrđeno je da se navedeni projekat ne nalazi na Listama Uredbe, **te shodno tome nije predviđeno sprovođenje postupka 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.



Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjena površine za predmetnu *parcele PO – Poljoprivredno zemljište -obradive površine u okviru zone - plavnog područja*.

*Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić predviđeno je:*

*Posebnu pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja s obzirom da se nalazi uz zonu plavljenja (kota 614). Izgradnja i legalizacija objekata u skladu sa smjernicama i uslovima definisanim po namjeni površina iznad kote 613 je moguće uz mjere zaštite od poplava koje moraju obezbjediti korisnici prostora.*

Prema smjernicama iz izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine  
Opšti uslovi i parametri su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- *Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.*
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- *Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);*
- *Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;*
- *Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;*
- *Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;*
- *Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;*
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Za regulacione linije određena je granica između javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta premetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granice izgradnje.

## **ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA**

Poplave. Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614mm, što je visina preliva akumulacije Vrtac. Ovim režimom su diktirane i mogućnosti korišćenja te zone -svake godine je u vodnom periodu potrebno



očekivati poplave kraćeg trajanja. (Zona, definisana tom nadmorskom visinom, ucrtana je u garfičkom prilogu Plana).

***Predviđena namjena u zoni ispod 614mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.***

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta je 916,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,11, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 100,02 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 100,02 m<sup>2</sup>),
- spratnost je P

Na osnovu uvida u grafički dio Idejnog rješenja - priloženog geodetskog snimka – Skica snimanja, urađena od strane firme "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić i SITUACIJA sa parternim uređenjem (broj priloga 3) ustanovljeno daje situacija na terenu u okviru plavnog područja, kao i da se predviđena stambenog objekta planira na dijelu lokacije koja je na prosječnoj apsolutnoj visini od 613,70 mm, dok je apsolutna visina prizemlja / ploča na tlu stambenog objekta planirana na koti 614,00 mm.

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

Usvojena je relativna kota prizemlja  $\pm 0.00$ , koja odgovara apsolutnoj  $\sim 614.00$  mnv.

Spratnost je objekta je prizemlje.

### 2.3. OPIS KONSTRUKCIJE:

Oblikovanje i materijalizacija fasade

Konstruktivni sistem objekta predviđen je kao montažna konstrukcija sa nosivim zidnim panelim izvedenim od drvenih ramova, oslonjenim na armiranobetonske temeljne trake i temeljne grede.

Temeljnu konstrukciju izvesti od armiranog betona sa dodatkom odgovarajućih aditiva za povećanje vodonepropusnosti, uz primjenu svih potrebnih hidroizolacionih slojeva radi zaštite od vlage podzemnih voda.

Međuspratna, odnosno krovna konstrukcija projektovana je kao montažna ploča debljine od 12 do 20 cm, u skladu sa statičkim proračunom i zahtjevima projekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Durutović Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Lugovi na katastarskoj parceli broj 865/2 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-35 – 974 od 09.06.2026. godine 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.

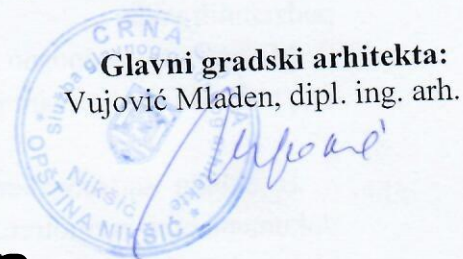
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Durutović Nikole iz Nikšića projektovano od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.08.2026.godine u 08:49:24+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Lugovi, koju čini katastarska parcela broj 865/2 KO Straševina, 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: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa 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 84/26), 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 prijema (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 Durutović Nikola, [REDACTED]
- 1 x „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a