



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-115

Nikšić, 23.03.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 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 Džoganović Andrije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „FATIMA -ING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.03.2026. godine u 10:31:14 +01`00, za izgradnju novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Polje na katastarskoj parceli broj 951/25 KO Kočani 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 **Džoganović Andriji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „FATIMA-ING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.03.2026. godine u 10:31:14 +01`00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/25 KO Kočani, 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 07-350-1596 od 26.11.2025.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-115 od 18.03.2026. godine, investitor Džoganović Andrija iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/25 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1596 od 26.11.2025. godine.

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 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 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 „FATIMA -ING“ 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);

Predmeta parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Kat. parcele broj 951/25 KO Kočani 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 planirano građenje novog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 951/25, 6 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi je livada 5. klase površine 600,00 m²

po listu nepokretnosti 1092 KO Kočani - prepis, svojina Džoganović Andrije u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u G listu LN 1092 u opisu prava u podaci o teretima i ograničenjima: Pravo službenosti pravo službenosti korišćenja puta u ko rist kat. parcele br. 951/11 ov.br.12581/10.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1444/2025 od 16.02.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 951/25 KO Kočani na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli koju broj 951/25 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani.

Lokacija saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani, preko katastarskih parcela broj 951/22, 951/19, 951/16, 951/17 KO Kočani, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) 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.

Katastarske parcele broj 951/26, 951/22, 951/19 i 951/16, 951/17 KO Kočani, upisane su u LN 298 KO Kočani, u svojini Vukotić Radovana, u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 951/25 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 951/12 KO Kočani, upisana je LN 92 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

-Mjesto i način priključenja: Lokaciju za radove na izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 951/25 KO Kočani, **priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskim parcelama broj 951/26, 951/22, 951/19 i 951/16, 951/17 KO Kočani .**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-640 od 12.12.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji Polje, investitora Džoganović Andrija, na katastarskoj parceli broj 951/25 KO Kočani, kao i 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 kvaliteta 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).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-350-1596/1 od 12.12.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat građenja novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/25 KO Kočani, u obuhvatu Izmjene i dopune PUP-GUR -a u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine a na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350- 1596 od 26.11.2025. godine izdatih na ime investitora Džoganović Andrije iz Nikšića 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 objekta, na katastarskoj parceli broj 951/25 KO Kočani, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP -GUR -a Nikšić, odnosno o projektu koji se 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 Petrović Danica nije u obavezi da sprovedi 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.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR”7 DOO Nikšić iz Nikšića od 28.02.2026. godine u kojoj se navodi da predmetna katastarska parcela:

- 951/25 upisana u Listu nepokretnosti br 1092 KO Kočani u vlasništvu Džoganović Saša Andrija po kulturi livada 5 kl površine 600 m², čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 951/26 po kulturi livada 5 nekategorisani putevi, u vlasništvu, Vukotić Radovana upisane u listu nepokretnosti br.298 KO Kočani u kojem je dato pravo službenosti u najširem obimu za katastarsku parcelu 951/25.

Dostavljen je kupoprodajni ugovor 12581/2010 od 01.11.2010. godine u papirnoj formi između Vukotić Blaža i Tadić Željka osnovne katastarske parcele broj 951/1 kojom ustupa pravo službenosti puta – prolaza u širini 3,5 m i dužini asfalta do kraja njegove katastarske parcele broj 951/2 po kulturi livada 5. klase upisane u LN 298 KO Kočani.

Vukotić Blažo je jedini vlasnik k.p. 951/11 KO Kočani.

Katastarska parcela 951/11 KO Kočani se ne nalazi u neposrednoj blizini katarske parcele broj 951/25 KO Kočani, niti ima bilo kakav kontakt sa navednom parcelom.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredno zemljište- obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje 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 tri 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 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 600,00 m².

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 0,23, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 135,34 m²)
- indeks izgrađenosti 0,23 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 135,34 m²)
- spratnost je P.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na tačku 5. FUNKCIJA I TEHNOLOGIJA je navedeno:

Specifične klimatske karakteristike, pozicija objekta i izgled okolnog terena, zahtijevale su da se objekat projektuje sa zakošenim viševodnim krovom, u skladu sa projektnim zadatkom investitora i sa dozvoljenim parametrima u Urbanističko Tehničkim uslovima.

Krovna kosina je formirana kao klasično betonsko krovište, preko kojeg će se ugrađivati hidroizolacija kao i termoizolacija sa crijepom kao završnim krovnim pokrivačem.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Džoganović Andrije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Polje na katastarskoj parceli broj 951/25 KO Kočani 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 07-350-1596 od 26.11.2025.godine 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. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Džoganović Andriji iz Nikšića, projektovano od strane „FATIMA -ING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.03.2026. godine u 10:31:14 +01`00, za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/25 KO Kočani, 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: Projektu 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 Džoganović Andrija, [REDACTED]
- 1 x „FATIMA -ING“ DOO Podgorica, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a