



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-538

Nikšić, 28.11.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 Šćekić Ivan iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.11.2025. godine u 11:30:53+01'00 za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Ivanu Šćekiću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.11.2025. godine u 11:30:53+01'00', za izgradnju za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 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 – 467 od 27.05.2025. godin 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: 20-361-538 od 26.11.2025. godine, investitor Ivan Šćekić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 467 od 27.05.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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.

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 „ARHITEKTONIKA“ 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);

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

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

- kat. parcele broj 2414/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3. klase, površine 181,00 m² ;
- kat. parcele broj 2415/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 139,00 m² ;
- kat. parcele broj 2416 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 209,00 m² ;
- kat. parcele broj 2417 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 574,00 m² ;

upisana je u listu nepokretnosti 2557 – prepis KO Kličevo, potes Kličevo, kao svojina Ivana Šćekića u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-602 od 10.07.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na građenju novog objekta na katastarskim parcelama broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo, na opštinski put, ulicu u naselju - Ul. Stubičku V, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br.72/24), pored ulice u naselju-Ul. Stubičke V.

Ulica Stubička V (na katastarskoj parceli broj 2422 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 291. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Stubička V.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-250 od 06.06.2025. 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 objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni.

Uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, vodni uslovi nijesu potrebni.

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije "GEOZENIT" D.O.O. Podgorica iz Podgorice od 12.09.2025. godine, u kojoj se navodi da je firma "GEOZENIT" DOO iz Podgorice, izvršila je geodetsko snimanje i izradu geodetske podloge za potrebe projektovanja na katastarskim parcelama 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo, Opština Nikšić.

Nakon uvida u katastarsko stanje i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektima, konstatuje da se planirani objekat nalazi na katastarskim parcelama 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo, Opština Nikšić.

Predmetnoj lokaciji, tj. objekta je obezbjeđen prilaz sa postojećeg asfaltnog puta označen kao katastarska parcela 2422 KO Kličevo, Opština Nikšić, kategorisan kao ulica.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se područje nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je PO-Poljoprivredno zemljište – obradive površine sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

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

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

- 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.
-

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta iznosi 1103,00 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 0,11, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 125,14 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvorena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 125,14 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ivana Šćekića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 467 od 27.05.2025. godin 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 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 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 Ivanu Šćekiću iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.11.2025. godine u 11:30:53+01'00 za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2414/2, 2415/2, 2416 i 2417 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 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 gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1x Šćekić Ivan [REDACTED]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a