



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 588

Nikšić, 25.12.2025. 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“ br. 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 Ivović Danice iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšića iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine, u 13:38:59+01'00', za građenje novog objekta – stambenog objekta, potes Pod Čelina, Grahovo, na katastarskoj parceli broj 2454/2 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Ivović Danici iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine, u 13:38:59+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 2454/2 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-238 od 07.03.2025. godine 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: 20-361-588 od 19.12.2025. godine, investitor Ivović Danica iz Kotora, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 2454/2 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-238 od 07.03.2025. 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 preduzeća „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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;

- 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);

Kat. parcele broj 2454/2 KO Grahovo nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

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

- katastarske parcele broj 2454/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 4. klase, površine 1112,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti 962 KO Grahovo - prepis, izdatim od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, broj: 103-919-2338/2025 od 03.03.2025. godine potpis Pod Čelina, kao svojina Ivović Danice u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U "G" listu nepokretnosti upisan je Ugovor o diobi parcele 2454/1, LN 4 KO Grahovo – Andrijašević Dušan - zahtjevu Ivović Danica.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-288 od 27.03.2025.godine za priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele 2454/2 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2400/2 KO Grahovo, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 2454/2 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli br. 2400/2 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2400/2 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prva 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Skicu snimanja katastarske parcele urađenu od strane Geo -kompas d.o.o.

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za građenje novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2454/2 KO Grahovo, **priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09- 327-124 od 18.03.2025. godine, Ivović Danici iz Nikšića, kao investitoru, utvrđuju se vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2454/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

1. Glavnim projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.

2. Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- **poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;**
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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);
- odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodn saglasnosti.

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 07-353-sl. od 14.03.2025. godine za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na k.p.broj 2454/2 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-238 od 07.03.2025. godine izdatih na ime investitora Ivović Danice iz Nikšića 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 objekta- stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 2454/2 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP -a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne 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 Ivović Danica iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi 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 saglasnost broj OV br. 2782/2025 od 05.11.2025. godine ovjerena od strane notara Nataše Janjušević iz Nikšića u kojoj se navodi da je Andrijašević Dušan saglasan da Ivović Danica od oca Miloša, može izvršiti izgradnju objekta porodične kuće na svojoj katastarskoj parceli broj 2454/2 upisanoj u Listu nepokretnosti 962 KO Grahovo, na distanci manjoj od 2,00 (dva) metra u odnosu na parcelu 2454/1 upisanu u Listu nepokretnosti 4 KO Grahovo, kao moje vlasništvo u obimu prava 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele poljoprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 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 stambenog objekta je 1112,00 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, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 126,17 m²),
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 172,28 m²),
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ivović Danice iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine, u 13:38:59+01'00', za građenje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2454/2 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-238 od 07.03.2025. godine 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 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 investitoru Ivović Danici iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine, u 13:38:59+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 2454/2 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana 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:

- 1 x Ivović Danica [REDACTED]
- 1 x "L-GRADNJA" DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a