



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-129

Nikšić, 02.04.2026. 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 Kadović Jovane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2026. godine u 12:10:23 +01'00, za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj koju čine katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo, 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 **Jovani Kadović iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „Arterija studio“ d.o.o. iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2026. godine u 12:10:23 +01'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo 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 -209 od 10.02.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-129 od 26.03.2026. godine, investitor Jovana Kadović iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo koju čine katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo 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 -209 od 10.02.2026. 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 „ARTERIJA STUDIO“ 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);

Katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo nalaze 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 3759/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 134,00 m²;
- kat. parcele broj 3759/5 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 64,00 m²;
- kat. parcele broj 3761/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 299,00 m² i
- kat. parcele broj 3762 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 2. klase, površine 267,00 m²,

po listu nepokretnosti 3418 KO Kličevo-prepis, potes Kličevo kao svojina Kadović Jovane u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 25.02.2026. godine. U "G listu" nepokretnosti: UG. O PRODAJI PARCELA 3759/4, 3761/1 LN. 2934 KO KLIČEVO - NIKČEVIĆ MIRJANA - ĐONOVIĆ SIMEUN

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-123 od 23.02.2026. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija na kojoj se gradi stambeni objekat, katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. 13. jul.

Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom 13. Jul preko katastarskih parcela 3759/2, 3759/3, 3761/1 i 3762 KO Kličevo, koje se u cijelosti ili njihovi djelovi mogu koristiti kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela broj 3759/2 KO Kličevo upisana je u LN 2934 KO Kličevo, u svojini Nikčević Mirjane u obimu prava 1/1, način korišćenja livada 3. klasa, sa upisom prava službenosti prolaza u najširem mogućem obimu (I to dijelom parcele br. 3759/2 uz granicu sa parcelom br. 3774, u širini od 3,40 m) u korist katastarskih parcela br. 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo.

Može se konstatovati da je izvršen upis prava službenosti prolaza u najširem mogućem obimu i to dijelom parcele br. 3759/2 samo uz granicu sa parcelom broj 3774, u širini od 3,40 m u korist katastarskih parcela br. 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo. Takođe parcela broj 3759/7 KO Kličevo upisana je u LN 2934 KO Kličevo u svojini Nikčević Mirjane, u obimu prava 1/1, način korišćenja –livada 3. klase, sa upisom prava službenosti prolaza na katastarskoj parceli 3759/2 u najširem mogućem obimu (i to dijelom parcele br. 3752/2 uz granicu sa parcelom br. 3774, u širini od 3,40 m) u korist katastarskih parcela br. 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo.

Iz navedenog se da zaključiti da je nepoznato da li postoji pravo službenosti prolaza na parceli 3759/7 KO Kličevo, i ako postoji u korist kojih je parcela, a uvidom u Ortofoto snimak CG 2025, nije bilo moguće identifikovati katastarsku parcel broj 3759/7 KO Kličevo, odnosno njene prostorne karakteristike.

Katastarska parcela broj 3759/3 KO Kličevo upisana je u LN 1087 KO Kličevo u susvojini: Nikčević Aleksandra u obimu prava 1/8, Nikčević Dimitrija u obimu prava 1/8, Nikčević

Mirjane u obimu prava 5/8 I Nikčević Nikole u obimu prava 1/8, način korišćenja-livada 3. klase.

Katastarska parcela broj 3754/2 KO Kličevo upisana je u LN 3355 KO Kličevo u susvojini: Nikčević Aleksandra u obimu prava 1/3, Nikčević Dimitrija u obimu prava 1/3, Nikčević Nikole u obimu prava 1/3, način korišćenja-livada 3. klase.

Ulica 13. jul (katastarska parcela broj 4285 KO Kličevo upisana je u LN 1731 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice, katastarska parcela broj 4574 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 2. 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: "Priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo, planirati preko jednog priključka, preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 3759/2 KO Kličevo (prilazni put preko dijela parcele br. 3759/2 uz granicu sa parcelom br. 3774, u širini od 3,40 m).

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova Up/Io br. 10.02.2026. godine.

Napomena: Za nastavak postupka odnosno dobijanje saobraćajne saglasnosti na tehničku dokumentaciju, potrebno je dostaviti jedan od navedenih dokumenata (ovjeren od notara):

- Saglasnost vlasnika katastarskih parcela br. 3759/2 (za dio parcele za koji nije izvršen upis prava službenosti prolaza), 3759/3 i 3754/2 KO Kličevo, da investitor može koristiti prilazni put preko navedenih parcela do opštinskog puta – Ulice 13. jul,
- ***Ugovor o pravu službenosti korišćenja prilaznog puta preko katastarskih parcela br. 3759/2 (za dio parcele za koji nije izvršen upis prava službenosti prolaza), 3759/3 i 3754/2 KO Kličevo, sklopljen između investitora i vlasnika navedenih parcela.***
- Ugovor sklopljen između investitora i vlasnika katastarskih parcela br. 3759/2 (za dio parcele za koji nije izvršen upis prava službenosti prolaza), 3759/3 i 3754/2 KO Kličevo, kojim se u određenom obimu prava prenosi suvlasništvo na investitora.

Identifikaciju svih katastarskih parcela koje će se koristiti kao prilazni put neophodno je dostaviti skicu premjera ovjerenu od ovlašćenog privrednog društva ili kopiju plana koju izdaje Uprava za nekretnine, koja bi sadržala:

-granice katastarskih parcela koje će se koristiti kao prilazni put (dio parcele br. 3759/2 uz granicu sa parcelom br. 3774 u širini od 3,40 m i veza sa "putem" – katastarskom parcelom 3759/3)

-brojeve susjednih parcela i njihov međusobni odnos.

Izmjena odnosno dopuna tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključka

Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove donjeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključka. Navedeni zahtjev Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost."

Dostavljen je Ugovor UZZ broj: 367/2026 od 19.03.2026. godine, ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića, između suvlasnika: Nikčević Mirjane, Nikčević Aleksandra, Nikčević Nikole, Nikčević Dimitrija i Kadović Jovane vlasnika povlasnog dobra.

Vlasnici, odnosno suvlasnici obavezuju se bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko parcela broj 3754/2, 3759/3, 3759/2 i 3761/2 KO Kličevo, u korist katastarskih parcela broj 3759/4, 3759/5 3761/1 i 3762 upisanih u "A" listu nepokretnosti broj 3418 KO Kličevo.

Dostavljen je Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu Službenost prolaza broj 98/26 od 07.03.2026. godine od strane "GEO-KOMPAS" d.o.o. iz Nikšića.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: PO-Poljoprivredno zemljište- obradive površine (PO) sa defisanim 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 koju čine katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo, na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta iznosi 767,00 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 0.06, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 50,76 m²)
- indeks izgrađenosti 0.09, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 69.17 m²)
- spratnost je P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na Forma i konstrukcija je navedeno:

Stambeni objekat je pravilnog gabarita, ukupnih dimenzija 7,40 x 5,40 m. Spratnosti je P+Pk i oblikovan jednostavne, pravougaone forme sadvovodnom krovnom konstrukcijom. U prizemlju je formiran nadzidak visine 1,00 m, iznad kojeg započinje krovna kosina pod nagibom od 60°, čime se definiše karakterističan presjek objekta i omogućava racionalno korišćenje potkrovlja. Bočni zidovi objekta su zidani i u potpunosti zatvoreni, dok su prednja i zadnja fasada dominantno otvorene i oblikovno naglašene, čime se ističe prostorna i vizuelna otvorenost objekta prema spoljašnjem prostoru.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kadović Jovane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo 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 -209 od 10.02.2026. 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 izgradnjiobjekata 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Kadović Jovane iz Nikšića, projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2026. godine u 12:10:23 +01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 3759/4, 3759/5, 3761/1 i 3762 KO Kličevo 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“ bro 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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 Kadović Jovana, [REDACTED]
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a