



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-11

Nikšić, 22.01.2026. 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 Nebojše Kasalice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2026. godine u 15:58:46 +01`00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4005/8 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Nebojši Kasalici iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2026. godine u 15:58:46 +01`00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4005/8 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 -968/1 od 29.08.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-11 od 20.01.2026. godine, investitor Nebojša Kasalica iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4005/8 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -968/1 od 29.08.2025. 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 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 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 „INGPOINT“ 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);

Kat. parcela broj 4005/8 KO Kličevo 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 planirana izgradnja novog stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4005/8 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 802,00 m²,

po listu nepokretnosti 3480 KO Kličevo-prepis, potes Kličevo kao svojina Nebojše Kasalice u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 15.01.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1026 od 23.09.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4005/8 KO Kličevo, na pristupnu saobraćajnicu na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4005/2 KO Kličevo istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4005/8 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4005/2 KO Kličevo. Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4005/2 KO Kličevo preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 4005/7 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 4005/7 KO Kličevo upisana je u LN 860 KO Kličevo, u susvojini Delibašić Nade u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4005/8 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 4005/2 KO Kličevo upisana u LN 393 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4005/8 KO Kličevo, planirati preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 4005/7 KO Kličevo. U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LANDSTAT" DOO Nikšić iz Nikšića, septembar 2025. godine, kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju u vlasništvu Nebojše Kasalice, u obimu prava 1/1, čine katastarska parcela 4005/2, površine 802,00 m², po kulturi voćnjak 2. klase i 2112/4 površine 379,00 m², po kulturi livada 3. klase.

Saobraćajni prilaz do navedenih kat. parcela je obezbjeđen preko katastarske parcele 4005/2 KO Kličevo upisana u LN 393 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-464 od 05.09.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli 4005/8 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić, 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 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.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 04.09.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4005/8 KO Kličevo, gdje se navodi da nosilac projekta Nebojša Kasalica iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

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: stanovanje malih gustina (SMG) i poljoprivredno zemljište-obrađive površine (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2. 0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

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 802,00 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 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 106,68 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 88,62 m²)
- spratnost je P.

Projektant je preuzeo osnovne urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), koje se odnose na stanovanje malih gustina (SMG), jer se dio parcele na kojoj se planira objekat nalazi sa ovom namjenom površine, iako i osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), koje se odnose na poljoprivredno zemljište-obrađive površine (PO) ispoštovani.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je građevinska linija prema regulacionoj liniji, kao I udaljenosti od susjednih parcela.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nebojše Kasalice iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4005/8 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 -968/1 od 29.08.2025. 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 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, kao i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

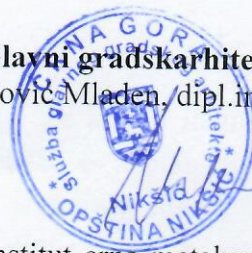
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Nebojše Kasalice iz Nikšića, projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2026. godine u 15:58:46 +01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4005/8 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“ 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 Nebojši Kasalici, [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED] Institut za metalurški AD [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a