CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 542
Nikšić, 29.10.2026. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Kovačević Vesne i Kovačević Đorđa iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „INGPOINT" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.10.2026. godine, u 11:09:25+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), donosi:

R J E Š E NJ E

Investitorima **Kovačević Vesni i Kovačević Đorđu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane strane „INGPOINT" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.10.2026. godine, u 11:09:25+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta,, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 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 07-350-726 od 10.07.2026. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-542 od 26.10.2026. godine, investitori Kovačević Vesna i Kovačević Đorđe iz Podgorice podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 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 07-350-726 od 10.07.2025. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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, 92/25, 160/25 i 114/26),), 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 arhitekte 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" 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);

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- katastarske parcele broj 2429/11, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi njiva 4. klase površine 300,00 m2,
- katastarske parcele broj 2429/12, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi njiva 4. klase površine 300,00 m2,
- katastarske parcele broj 2429/13, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi njiva 4. klase površine 450,00 m2,

upisane su u listu nepokretnosti broj 980 KO Grahovo - prepis, potes Pod Čelina, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 28.10.2026. godine, kao susvojina Kovačević Vesne u obimu prava 1/3 i Kovačević Đorđa u obimu prava 2/3, bez tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-796 od 03.10.2025. godine,u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na građenju novog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo preko katastarske parcele broj 2429/7 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2429/7 KO Grahovo upisana je u LN 65 KO Grahovo, u susvojini: Bubanja Aleksandra u obimu prava 2/6, Bubanja Ljiljane u obimu prava ½, Mirković Snežane u obimu prava 1/6, ***sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarskih parcela broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo.***

Katastarska parcela broj 2400/2 KO Grahovo upisana je u LN 590 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Izjavu broj 09-364-sl od 19.08.2025.godine, da planira izgradnju porodične stambene zgrade na katastarskim parcelama broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo.

– mjesto i način priključenja navedeno je :Priključak lokacije za radove na građenju novog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo, ***planirati preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 2429/7 KO Grahovo).***

U projektu prikazati mjesto i način priključka".

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-345 od 22.07.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta,na lokaciji Pod Čelina, investitora Kovačević Đorđija, na katastarskim parcelama broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo 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, 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 kavaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno- tehničkim uslovima za ispuštenje 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 uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 17.07.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta,na katastarskim parcelama broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR -a Opštine Nikšić u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-726 od 10.07.2025. godine izdatih na ime investitora Kočević Đorđija 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 objekta, na katastarskim parcelama br. 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i 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, jer se ne navodi namjena, površina, kapacitet objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu("Sl.list Crne Gore" br. 75/18), nosilac projketa za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrade elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborat ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, kapacitetu objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

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 predmetnue parcele polioprivredno 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 na kojoj je planirana izgradnja novog stambenog objekta - iznosi 1050,00 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 0,18, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 186,52 m² – projekcija krova)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 157,08 m²)
- spratnost je P

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

4. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

Arhitektonska kompozicija oslanja se na jednostavan prizemni volumen i razuđenu kosu krovnu ravan, oblikovanu u skladu sa prikazanim osnovama krova, presjecima i fasadama. Fasade karakteriše izražena obrada kamenom, uz bijele dekorativne fasadne elemente.

Kolski priključak na lokaciju predviđen je preko jednog priključka na katastarsku parcelu 2429/7 KO Grahovo, kako je naznačeno na situaciji. Na parceli su prikazani pristupni put, parking, pješačke i betonske površine, travnate površine i drveće.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kovačević Vesne i Kovačević Đorđa iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj. 2429/11, 2429/12 i 2429/13 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-726 od 10.07.2025. 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 stav1 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 investitorima Kovačević Vesni i Kovačević Đorđu iz Podgorice, projektovano od strane preduzeća strane „INGPOINT" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.10.2026. godine, u 11:09:25+02'00', za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarskim parcelama broj 2429/11, 2429/12 i 2429/13 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, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 084/26 od 16.06.2026, 090/26 od 26.06.2026, 108/26 od 24.07.2026, 110/26 od 29.07.2026), 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 15 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26)a preko ove Službe.

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Kovačević Vesna, [redacted]

1 x Kovačević Đorđe, [redacted]

1 x "INGPOINT" D.O.O. Nikšić, [redacted]

1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a