



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-53

Nikšić, 19.02.2026. 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 Aleksandra Lakićevića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.02.2026. godine u 13:47:27 +01'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 634 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP45 u obuhvatu DUP-a “Rastoci 3” - izmjene i dopune (“Sl. list CG”-Opštinski propisi 23/13), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Aleksandru Lakićeviću iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.02.2026. godine u 13:47:27 +01'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, na katastarskoj parceli broj 634 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP45 u obuhvatu DUP-a “Rastoci 3” - izmjene i dopune (“Sl. list CG”-Opštinski propisi 23/13), 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 -643 od 12.06.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-53 od 13.02.2026. godine, investitor Aleksandar Lakićević iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj broj 634 koja čini urbanističku parcelu UP45 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a “Rastoci 3” - izmjene i dopune (“Sl. list CG”-Opštinski propisi 23/13), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -643 od 12.06.2024. godine.

Odbrom 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 „LISINA“ 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 634 KO Nikšić nalazi se u u obuhvatu DUP-a "Rastoci 3" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"-Opštinski propisi 23/13).

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

- kat. parcele broj 634 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište ispod porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 120,00 m², zemljište ispod pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 64,00 m², zemljište ispod pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 3, gabaritne površine u osnovi 10,00 m² i po kulturi dvorište površine 412,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti 677 KO Nikšić – prepis, potes Rastoci, kao korišćenje Dubljević Milene, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 16.02.2026. godine.

Dostavljen je situacioni plan u razmjeri 1:250, urađen od strane firme "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšić od 19. decembra 2025. Godine, i u kojoj je prikazano da je objekat koji označen u LN broj 677 KO Nikšić – prepis, potes Rastoci, pomoćna zgrada, označene kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 64,00 m², uklonjen.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbijediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište, investitora Aleksandar Lakićević.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-467 od 24.06.2024. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na postojeću saobraćajnu infrastrukturu istaknuto je:

- "Proključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Rastoci 3", a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-643 od 12.06.2024. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine."

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, od strane "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić od 19.12.2025. godine, kojom potvrđuje da su na

priloženom crtežu prikazane tačne coordinate planiranog objekta kao i obezbijedenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz pretmetnoj parceli obezbijeden je preko katastarske parcele 633, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava Država Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić. Način korišćenja katastarske parcele je ulice.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-210 od 08.07.2024. 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 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.

Uvidom u DUP "Rastoci 3" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"-Opštinski propisi 23/13), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- **Maksimalna spratnost objekta je $Po+P+1+Pk$;**
- **Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4 (u skladu sa koeficijentima)**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,0; (u skladu sa koeficijentima)**
- **Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu**

u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti

- površina lokacije UP45 je 602,00 m².

Urbanistički pokazatelji za parcele:

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
Individualno stanovanje 1,00
Kolektivno stanovanje 2,00
Poslovanje 0,80
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
Individualno stanovanje 0,40
Kolektivno stanovanje 0,40
Poslovanje 0,4
- **Maksimalna spratnost objekta:**
Individualno stanovanje $Po+P+1+Pk$
Kolektivno stanovanje $Po+VP+4$
Poslovanje $Po+VP+1$

- **Minimalni broj parking mjesta:**
Individualno stanovanje Obezbijediti na parceli

Kolektivno stanovanje 1 pm/stanu

Poslovanje 1pm/80 m²

Lokacija može biti posebna parcela ili dio parcele.

Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći.

Građevinska linija iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Rastojanje individualnih objekata od granice parcele i susjednih objekata:

- **Rastojanje od bočne granice parcele – min 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza**
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta – min 4,0 ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi a optimalno ½ visine većeg objekta.
- Rastojanje od zadnje granice parcele – min 3,0 m a optimalno ½ visine objekta

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5 m i isti obezbjeđuje investitor.

Katastarska parcela broj 634 KO Nikšić, prema LN 677, ima ukupnu površinu 606,00 m².

Kompletna površina k.p. 634 KO Nikšić ulazi u sastav UP45 (površina UP45 je 602,00 m²) i iznosi 602,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

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 0,40, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 110,50 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 634 KO Nikšić - porodične stambene zgrade površine, objekat broj 1, 120,00 m², pomoćnog objekta, objekta broj 3 površine 10,00 m², što iznosi da je ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno 240,5 m²)
- indeks izgrađenosti 0,40, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi je 110,50 m² + uključujući i BRGP postojećih objekata na k.p. 634 KO Nikšić - porodične stambene zgrade, objekat broj 1, BRGP 120,00 m², pomoćnog objekta, objekta broj 3, BRGP 10,00 m², što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 240,50 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 Aleksandra Lakićevića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 634 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Rastoci 3" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"-Opštinski propisi 23/13), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -643 od 12.06.2024. 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.

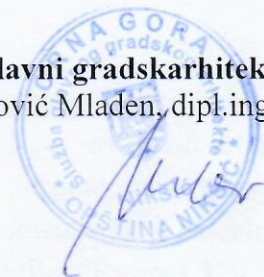
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Aleksandra Lakićevića iz Nikšića, projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.02.2026. godine u 13:47:27 +01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci, na katastarskoj parceli broj 634 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP45 u obuhvatu DUP-a “Rastoci 3” - izmjene i dopune (“Sl. list CG”-Opštinski propisi 23/13), 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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 Aleksandru Lakićeviću, [REDACTED]
- 1 x „LISINA“ d.o.o.Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a