



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-79/2

Nikšić, 27.03.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Lješković Ljubomira iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2026. godine u 11:19:33 +01`00, za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 3482/4 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 Lješković Ljubomiru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2026. godine u 11:19:33 +01`00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/4 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 -1451 od 16.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-79 od 03.03.2026. godine, investitor Lješković Ljubomir iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/4 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 -1451 od 16.12.2024. 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 3000 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);

Katastarska parcela broj 3482/4 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 3482/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3.klase površine 500,00 m²

po listu nepokretnosti 3445 KO Kličevo – prepis, kao svojina Lješković Ljubomira, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 27.03.2026. godine..

Prilaz parceli nije javni put.

NAPOMENA:Parcela se nalazi u zoni plavnog područja, ali je dostavljen Elaborat mjerenja nadmorske visine broj 277/2024 od 11.12.2024.godine urađen od strane "GEO- KOMPAS" d.o.o iz Nikšića po kom je min kota terena parcele 614,009mnv.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1132/2024 od 13.03.2026. godine za priključenje lokacije za radove na građenju novog - stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3482/4 KO Kličevo na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Stubičku VIII, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog -stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3482/4 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Stubičke VIII.

Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom Stubičkom VIII preko katastarske parcele broj 3482/5 KO Kličevo, koja se može koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke poslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 3482/5 KO Kličevo, upisana je u LN 3445 KO Kličevo, u susvojini Lješković Ljubomira u obimu prava ½ i Mišeljčić Novice u obimu prava ½.

Ulica Stubička VIII (na katastarskoj parceli broj 4298 KO Kličevo upisana je u LN 2504, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - ilice) upisana je pode rednim brojem 294. Pod nazivim Stubička VIII u Regisar 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: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog - stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3482/4 KO Kličevo, ***planirati preko jednog priključka, na katastarsku parcel broj 3482/5 KO Kličevo.***

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-516 od 24.12.2024.godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, investitora Lješković Ljubomira, na katastarskoj parceli broj 3482/4 KO Kličevo, u zahvatu izmjena i

dopuna Prostornog -urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl.list Crne Gore br.72/4) kao i 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.**

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 kvaliteta 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).

Dostavljen je Zapisnik o izvršenom uviđaju – mjerenje nadmorske visine od strane geodetske organizacije "Geo-Kompas" d.o.o., broj 277/24 od 11.12.2024. godine u kojoj se navodi da je izvršeno snimanje na KP 3482/4 KO Kličevo upisana u posjedovnom listu br. 3307, mjerenje je vršeno radi utvrđivanja visina na navedenoj parceli.

Mjerenjem su dobijeni sledeći podaci 614.00 mnv, 614,11 mnv, 614,23 mnv. Priložena je Skica.

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.**

Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna urbanističkog plana opštine Nikšić predviđeno je:

Posebnu pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja s obzirom da se nalazi u okviru zone plavljenja (kota 614). Izgradnja i legalizacija objekata u skladu sa smjernicama I uslovima definisanim po namjeni površina iznad kote 613 je moguće uz mjere zaštite od poplava koje moraju obezbjediti korisnici prostora.

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.*

Za regulacione linije određena je granica između javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta premetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granice izgradnje.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 500,00 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 0,19, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 130.70 m²)

- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 130.70 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 Lješćević Ljubomira iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, na katastarskoj parceli broj 3482/4 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1451 od 16.12.2024.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 investitoru Lješković Ljubomiru iz Nikšića, projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2026.godine u 11:19:33 +01`00, za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482 /4 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 x Lješković Ljubomir, [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