



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 137/2

Nikšić, 17.04.2026. 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), 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Milović Milovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „WAZDAN“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.04.2026. godine, u 14:52:24+02`00`, za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Greben, Grahovo, na katastarskoj parceli broj 2734 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Milović Milovanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „WAZDAN“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, potpisano elektronskim potpisom dana 13.04.2026. godine, u 14:52:24+02`00`, za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Greben, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 2734 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1220 od 06.10.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-137 od 31.03.2026. godine, investitor Milović Milovan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „WAZDAN“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, potpisano elektronskim potpisom dana 13.04.2026. godine, u 14:52:24+02`00`, za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Greben, Grahovo, koju čine katastarske parcele broj 2734 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1220 od 06.10.2025. 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), 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 obavežnost 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 "WAZDAN" D.O.O. 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 stambenog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 2734, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi voćnjak 5. klase površine 1282,00 m²;

upisana je u listu nepokretnosti broj 457 KO Grahovo - prepis, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 01.04.2026. godine, potes Greben, kao svojina Milović Ratke u obimu prava 1/1.

Milović Ratka je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- katastarske parcele broj 2735 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 6. klase, površine 203,00 m²;

upisana je u listu nepokretnosti broj 457 KO Grahovo - prepis, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 01.04.2026. godine, potes Greben, kao svojina Milović Ratke u obimu prava 1/1.

Dostavljena je SAGLASNOST broj: OV 3307/2025 od 25.09.2025. godine, ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića, u papirnoj formi Ratke Milović kojom daje sagasnost Milovanu Miloviću da može izgraditi stambeni objekta na parcelama broj 2735, potes Greben, po načinu korišćenja njiva 6. klase, površine 203,00 m², broj 2734, potes Greben, po načinu korišćenja voćnjak 5. klase površine 1282,00 m², po u listu nepokretnosti broj 457 KO Grahovo, Područna jedinica Nikšić, 01.04.2026. godine, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, prava svojine.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-1176 od 04.11.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2734 i 2735 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2734 i 2735 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Službeni list CG”, br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem na katastarskoj parceli br. 2738 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2738 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore. Raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Priključak lokacije za radove na izgradnji novogstambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2734 i 2735 KO Grahovo, **planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-538 od 13.10.2025. 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.

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 07-353-sl. od 09.10.2025. godine za projekat izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2734 i 2735 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine za investitora Milović Milovana, u kojem je navedeno da nosilac projekta nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Dostavljena je Izjava o lokaciji planiranog objekta od strane "NAVSTAR 7" d.o.o. iz Nikšića od 12.03.2026. godine, kojom izjavljuje: "Predmetni objekat lociran je na KP 2734, KO Grahovo upisan u Listu nepokretnosti br. 457 na ime Milović Ratka u obimu prava 1/ 1. Ukupna površina Katastarske parcele 2734, iznosi 1282,00 m².

Prilaz na Katastarsku parcelu 2734 obezbijeden je direktno sa Katastarske parcele 2738 upisane u Listu nepokretnosti br. 544 po načinu korišćenja: nekategorisani putevi vlasništvo Države Crne Gore u obimu prava 1/1"

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 predmetne parcele poljoprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa definsanim 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.
- **Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.**
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1282,00 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, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 81.80 m²)
- indeks izgrađenosti 0.11, (ostvorena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 146.94 m²)
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Milovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane "WAZDAN" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, potpisano elektronski dana 30.03.2026. godine u 21:14:39+02'00 ' za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2734 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1220 od 06.10.2025. 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 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 Milović Milovanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća "WAZDAN" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, potpisano elektronskim potpisom dana 13.04.2026. godine, u 14:52:24+02'00', za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Greben, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 2734 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), ("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 x Milović Milovan, [redacted]
- 1 x "WAZDAN" D.O.O., [redacted]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a