



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-314

Nikšić, 03.07.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 Milović Momčila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.07.2026.godine u 13:16:21, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Donji Grahovac na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Milović Momčilo iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.07.2026.godine u 13:16:21, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2443/4 KO Grahovac, u zahvatu 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-495 od 04.05.2026. godine. od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-314 od 26.06.2026. godine, investitor Milović Momčilo iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2443/4 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-495 od 04.05.2026. godine. od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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.

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 utvrđuju 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 „STUDIO STRUKTURA“ DOO 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-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 nalaze 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 objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 2443/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi je pašnjak 6.klase 1443,00m², po listu nepokretnosti 223 KO Grahovac - prepis, u obimu prava 1/1 kao svojina Milović Momčila bez tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretninu PJ Nikšić od 30.06.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-434 od 26.05.2026.godine, za priključenje na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2458 KO Grahovac), lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovac, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli 2443/4 KO Grahovac, se nalazi se u obuhvata izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanog povezana je sa nekategorisanim puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2458 KO Grahovac).

Za saobraćajno povezivanje lokacije sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2458 KO Grahovac), može se koristiti katastarska parcela broj 2446 KO Grahovac, kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na nekategorisani put u opštoj upotrebi.

Katastarska parcela broj 2446 KO Grahovac upisana je u LN 108 KO Grahovac, suusvojini Milović Milivoja u obimu prava 1/3, Milović Momčila u obimu prava 1/3 i Milović Vidaka u obimu prava 1/3, način korišćenja -nekategorisani putevi.

Nekategorisani put u opštoj upotrebi - katastarska parcela broj 2458 KO Grahovac, upisana je u LN 164 KO Grahovac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je: Priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovac, ***planirati preko jednog priključka na prilazni put (katastarska parcela broj 2446 KO Grahovac).***

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: UP/Io broj:09-327-204 od 18.05.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekata, investitora Milović Momčila iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovac, pored Donji Grahovac, u zahvatu izmjena i dopuna prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 72/24), kao i 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, ***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 ispuštanje 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 zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 13.05.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekata na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovac u obuhvatu izmjena i dopuna PUP- GUR -a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih

uslova za izradu tehničke dokumentacije broj UP/Io 07-350-495 od 04.05.2026. godine izdatih na ime investitora Milović Momčila iz Nikšića 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 n ovog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovo, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu kojise nalazi se nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na 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,

Shodno prethodno navedenom nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne zemljište – obradivo zemljište (PO).površina naselja- van okvira GUR-a ostalo ruralno područje.

Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIG OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezone (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m² .
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.

- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- *Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.*
- *Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;*
- *Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.*
- *Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:*
- *Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,*
- *Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,*
- *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.*
- *Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.*
- *Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.*
- *Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 % od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.*
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina parcela na kojima predviđena izgradnja stambenog objekta iznosi 1443,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,06, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 82,29m²),
- indeks izgrađenosti 0,06, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 82,29 m²),
- spratnost je P

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na Lokacija je navedeno:

Saobraćajni priključak je riješen: Preko jednog priključka, na prilazni put (k.p. 2446 KO Grahovac).

Shodno saobraćajno tehničkim uslovima, povezivanje lokacije sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi (k.p. 2458 KO Grahovac) može se koristiti k.p. 2446 KO Grahovac, kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na put u opštoj upotrebi.

Katastarska parcela broj 2446 KO Grahovac upisana je u LN 108, u susvojini Milović Milivoje, Milović Momčilo i Milović Vidaka u obimu prava 1/3, nači korišćenja – nekategorisani putevi.

Nekategorisani put u opštoj upotrebi-katastarska parcela broj 2458 KO Grahovac, upisana je u LN 164 KO Grahovac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1 – način korišćenja nekategorisani putevi.

KONCEPCIJA OBJEKTA

Koncepcija objekata zasniva se na jednostavnoj arhitektonskoj formi pravougaonog oblika sadvovodnim krovom, čime se ostvauje skladan odnos između funkcionalnosti, estetike i prirodnog okruženja. Objekat je projektovan kao montažna građevina, spratnosti P(prizemlje), sa naglaskom na racionalnu gradnju, energetska efikasnost i ekonomičnost izvođenja.

Arhitektonsko oblikovanje karakterišu čista, nenametljiva volumetrija i svijetli fasadni tonovi koji doprinose stvaranju mirnog i prijatnog ambijenta. Veće staklene površine na prednjoj, a ujedno i glavnoj fasadi objekta omogućavaju kvalitetnije prirodno osvjetljenje unutrašnjeg prostora i uspostavljaju vizuelnu vezu sa spoljnim prostorom i prirodnim pejzažom.

Objekat je pozicioniran tako da se maksimalno integriše u postojeće okruženje, pri čemu uređene zelene površine, pristupne staze i platoi doprinose ukupnom kvalitetu ambijenta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Momčila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Donji Grahovac na katastarskoj parceli broj 2443/4 KO Grahovac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-495 od 04.05.2026. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove 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 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.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Milović Momčilu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.07.2026. godine u 13:16:21, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2443/4 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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 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 084/26), 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 prijema (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 Momčilo [redacted]
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a