



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-506/2

Nikšić, 28.11.2025. 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 Mišeljić Novice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić P.J. „AC&MMENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 13:43:08+01'00', za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Mišeljić Novici iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić P.J. „AC&MMENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 13:43:08+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 94/1 od 25.09.2025. godin 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: 20-361-506 od 12.11.2025. godine, investitor Mišeljić Novica iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –94/1 od 25.09.2025. 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 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 „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić P.J „AC&MMENGINEERING 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);

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG", br. 72/24).

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

- kat. parcele broj 3482/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. Klase, površine 1022,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 3363 KO Kličevo – prepis, potes Kličevo od 28.11.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina kao svojina Mišeljić Novice u obimu prava 1/1 bez tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-507/2024 od 17.03.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na građenju novog objekta na katastarskoj parceli broj 3482/2 KO Kličevo na opštinski put, ulicu u naselju - Ul. Stubičku VIII, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 3482/2 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br.72/24), pored ulice u naselju - Ul. Stubičke VIII.

Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 3482/2 KO Kličevo povezana je preko katastarske parcele broj 3482/5 KO Kličevo sa ulicom Stubičkom VIII.

Katastarska parcela broj 3482/5 KO Kličevo upisana je u LN 3307 KO Kličevo, u svojini Popović Branke, u obimu prava 1/1.

Ulica Stubička VIII (na katastarskoj parceli broj 4298 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Nikšić, u svojini Crne Gore,raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –ulice) upisana je pod rednim brojem 294. pod nazivom Ul.Stubička VIII u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15).

Investitor je dostavio ovom Sekretarijatu Ugovor o poklonu: UZZ broj 42/2025 (ovjeren od notara Marinka Perovića, dana 28.02.2025.godine), kojim se Popović Branka - poklonodavac, obavezuje Mišeljić Novici -poklonoprимcu, bez naknade prenijeti svoje pravo svojine na katastarskoj parceli broj 3482/5 KO Kličevo u obimu prava od 1/2.

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na građenju novog objekta, na katastarskoj parceli broj 3482/2 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 3482/5 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se područje nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je PO-Poljoprivredno zemljište – obradive površine sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Prema smjernicama iz izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je: Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

- 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 plavljanja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta iznosi 1022,00 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 0,08, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 80,75 m²)
- indeks izgrađenosti 0,08, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 80,75 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje urađeno od strane firme „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić P.J. „AC&MMENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 13:43:08+01'00', za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/2 KO Kličevo, u tekstualni i grafički dio stanovljeno je da:

U tehničkom opisu tačka 2. LOKACIJA OBJEKTA je navedeno:

Teren na kojem se nalazi objekat, pruža se u pravcu jugoistok – sjeverozapad, parcela je ravna ili u blagom padu, pri čemu je najviša tačka zadate parcele 613,45 mnv, a najniža 613,12 mnv.

Istao je utvrđeno da u grafičkom prilogu označenog kao 1C, prilog Situacija, gdje su prikazane visinske kote – kote plavljenja, tako da se objekat i gradi prema smjernicama za dato područje - Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mišeljčić Novice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –94/1 od 25.09.2025. 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 Izmjena i dopuna 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, kao 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Mišeljić Novice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić P.J „AC&MMENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.11.2025. godine u 13:43:08+01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3482/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („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), 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:

- 1x Mišeljić Novica, [REDACTED]
- 1 x „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a