



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 329

Nikšić, 10.07.2026. 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 Nikčević Radivoja i Nikčević Olgice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane DOO „KAT“ Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.07.2026. godine u 14:47+02'00' za izgradnju porodičnog stambenog objekta na na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić koje čine dio urbanističke parcele UP4, u urbanističkom bloku UB 50, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

R J E Š E N J E

Investitorima Nikčević Radivoju i Nikčević Olgici iz Nikšića **daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane DOO „KAT“ Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.07.2026. godine u 14:47+02'00' za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić koje čine dio urbanističke parcele UP4, koja pripada urbanističkom bloku UB 50, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), 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 -1101 od 20.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-329 od 02.07.2026. godine, investitori Nikčević Radivoje i Nikčević Olgica iz Nikšića, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić koje čine dio urbanističke parcelu UP4, koja pripada urbanističkom bloku UB50, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1101 od 20.10.2025. godine.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- 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);

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 5 ovog zakona.

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.

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 DOO „KAT 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);

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10).

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

- kat. parcele 389/30, , koju čini prema načinu korišćenja: kulturi livada 1. klase, površine 25,00 m² ;
- kat. parcele 390/20, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi niva 1. klase, površine 5,00 m² ;
- kat. parcele 392/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 533,00 m²;
- kat. parcele 392/13, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 36,00 m²

upisane u listu nepokretnosti 4259 KO Nikšić – prepis, potes Rastoci, kao susvojina Nikčević Olgice i Nikčević Radivoja u obimu prava 1/2, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 07.07.2026.godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1277/2025 od 23.01.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji porodičnog stambenog objekta na kat. parcelama broj na kat. parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić koje pripadaju dijelu urbanističke parcele UP4,

urbanističkom bloku UB50 KO Nikšiću, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), navodi se:

„Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om „Rastoci 1“, a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova UP/IO br.07-350-1101 od 20.10.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.“

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj UP/IO broj:09-327-580 od 07.11.2025.godine, kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju porodičnog stambenog objekta, investitora Nikčević Radivoja i Nikčević Olgice iz Nikšića, na katastarskim parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić koje čine dio urbanističke parcele UP4, blok UB 50, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), kao i da članom 115 Zakona o vodama („Sl. List RCG“, br.27/07, i „Sl.list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) su definisani objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni. Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostavke za priključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, ***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 sanitarnom-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br. 056/19).

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dostaviti mišljenje izdato od Sekretarijata za zaštitu životne sredine Opštine Nikšić. Nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, smještajnom kapacitetu objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se katastarske parcele broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić, potes Rastoci, koje čine dio urbanističke parcele UP4, blok UB 50, nalaze u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je ***SMG-stanovanje manje gustine*** sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Planirani i postojeći objekti u zoni individualnog sstanovanja se mogu graditi odnosno konstruisani kao poslovni u dijelu prizemlja ili u cjelini, ukoliko investitor iskaže takav zahtjev i namjena zadovoljava ekološke standarde.

Podrumske etaže se mogu ali ne moraju graditi, zavisno od ineresa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori. Data je mogućnosti izgradnje podzemnih garaža na urbanističkim parcelama novoplaniranih objekata kolektivnog stanovanja ukoliko investitoru odgovara takvo rješenje.

U zoni obuhvata Plana urbanističke parcele sa individualnim stambenim objektima se mogu ograđivati. Ograde se smiju biti više od max 1,50m, prema susjedima se mogu garditi od različitih

materijala, zavisno od zahjeva vlasnika, dok ograde prema ulici mora biti transparentna sa mogućnošću kombinovanja sa živom ogradom.

Pravila parcelacije

Planiranim rješenjem parcelacije formirane su nepromjenljive granice urbanističkih blokova definisane saobraćajnicama na način da su objedinjene katastarske parcele različite površine i oblika i prikazane u grafičkom prilogu Stanje i plan parcelacije, nivelacije i regulacije. U okviru tih granica, maksimalno poštujući katastarske parcele, dat je predlog formiranja placeva u skladu sa donjom tabelom pri čemu svaka planirana parcela izlazi na planiranu saobraćajnicu.

U slučaju zahtjeva da se veća vlasnička parceliše na manje placeve, parcelaciju je moguće izvršiti na osnovu urbanističko -tehničkih uslova koje sadrže plan uz zadovoljene minimalne dimenzije parcele date u donjoj tabeli i zadovoljen uslov da granica između novih parcela bude upravna ili približno upravna na osovinu kontaktne saobraćajnice, Ullokilo bude postojala potreba za objedinjavanjem dvije više parcela, to će se moći sprovesti uz uslov da se na većim parcelama grade objekti u skladu sa važećim propisima.

- ***Slobodnostojeći objekti: Minimalna širina fronta prema ulici mora biti 16 metara, a minimalna površina parcele 300 m²;***
- ***Dvojni objekti: Zahtijevaju minimalni front od 2x10 metara i minimalnu površinu od 2x200 m²***
- ***Kolektivno stanovanje: Minimalna površina parcele iznosi 1000 m²***

Lokacija za izgradnju objekata obuhvata jednu urbanističku parcelu ili dio urbanističke parcele na kojoj se gradi objekat (objekti) individualnog stanovanja, kolektivnog stanovanja, poslovanja, infrastrukturni objekti i instalacije i uređuju zelene površine u skladu sa planskim rješenjem.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

- ***Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).***
- ***Bočna granica parcele: minimalno 3,0m ako je ulaz u objekat sa te bočne strane, odnosno minimalno 2,0m ako na toj strani nema ulaza.***
- ***Bočni susjedni objekat: minimalno 4,0m ako barem jedan od objekata ima prozore/otvore na toj bočnoj fasadi. Optimalno rastojanje je polovina (1/2) visine višeg objekta.***
- ***Zadnja granica parcele: Minimalno 3,0m od granice, a optimalno je da iznosi polovinu (1/2) visine samog objekta.***

Površina lokacije katastarskih parcela broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić, a koje pripadaju UP4, blok UB 50, na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta iznosi 599,00 m². i n tu površinu su računati zadati parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta na kat. parcelama br. 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić, potes Rastoci, koje čine dio urbanističke parcele UP4, blok UB 50, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), je u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- *indeks zauzetosti iznosi 0,27, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta, iznosi BRGP 160,46 m²)*
- *indeks izgrađenosti 0,27, (ostvarena - projektovana BRGP svih etaža iznosi 160,46m²)*
- *spratnost planiranog porodičnog stambenog objekta je P*
- *površina urbanističke parcele UP4 je 629,00 m², a dio urbanističke parcele UP4, blok UB 50 na kojoj se planira izgradnja porodičnog stambenog objekta iznosi 599,00 m²*

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu, stambene namjene i prizeman. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako i od susjednih parcela.

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

„OBLIKOVANJE

Dozvoljena minimalna udaljenost od susjednih parcela, zadati indeks izgrađenosti, oblik parcele i Projektni zadatak investitora su nedvosmisleno definisali vizuelne i funkcionalne izraze objekta, dispoziciju i primarne šeme kretanja. Takođe, topografske i geo-mehaničke osobine tla kao i slike okruženja su, bitno uticale na oblikovanje objekta.

- Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekata je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja.
- Objekat je projektovan sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu.
- Gabariti objekta, kao i njegov volumen, jasno odražavaju unutrašnju organizaciju prostora, odnosno pripadnost istim programskim grupama.
- Korišćenje različitih materijala za obradu fasada doprinosi tome da se objekat u cjelosti uklapa u svoje okruženje u koje, pri tom unosi nove arhitektonske slike i elemente.

FUNKCIJA OBJEKTA – NAMJENA I SADRŽAJ

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Objekat je spratnosti Pr. Prizemlja je zamišljeno kao kombinacija dnevne i noćne zone sa sledećim sadržajima: ulazni hol, dnevni boravak, trpezarija, kuhinja sa ostavom, toalet, degažman, zatim kupatilo i 3 spavaće sobe. Pored svega navedenog planirana je i garaža, kao i terasa sa prednje strane objekta.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekta. Glavni konstruktivni sistem objekta je zidani sistem. Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča. Krovnu konstrukciju čini kosa drvena konstrukcija, nagiba 25° i sa crijepom kao pokrivačem, a sve u skladu sa projektom konstrukcije. Temeljni dio objekta je armirano-betonski.“

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), predmetnoj lokaciji se pristupa preko planirane Saobraćajnice 8, koju čine katastarske parcele broj 389/31, 389/32 na postojeću javnu saobraćajnicu Crnogorskih komita. Katastraska parcela br. 389/31 KO Nikšić je upisana u LN 3305-prepis kao livada 1. klase, površine 429m², potes Rastoci, u susvojini Radović Milice i Drašković Radovana u obimu prava 1/2, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 07.07.2026.godine. Katastraska parcela br. 389/32 KO Nikšić je upisana u LN 787-prepis, kao livada 1. klase, površine 50m², potes Rastoci, u svojini države Crne Gore, na raspolaganju Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 07.07.2026.godine.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nikčević Radivoja i Nikčević Olgice iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, na katastarskim parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić, koje čine dio urbanističke parcele UP4, blok UB 50 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“, („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1101 od 20.10.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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.

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 investitorima Nikčević Radivoju i Nikčević Olgici iz Nikšića projektovano od strane DOO „KAT“ Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.07.2026. godine u 14:47+02'00' za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Rastoci, kat. parcelama broj 389/30, 390/20, 392/5 i 392/13 KO Nikšić, koje čine dio urbanističke parcele UP4, koja pripada urbanističkom bloku UB50, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

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
Vujović M

1 x Nikčević Radivoje, [redacted]
1 x Nikčević Olgica, [redacted]
1 x DOO „KAT“ Nikšić, [redacted]
1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a