



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-4

Nikšić, 20.01.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 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 Otašević Tanje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.01.2026. godine u 08:24:02 +01'00 za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo, 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

Investitorki Otašević Tanji iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.01.2026. godine u 08:24:02 +01'00, za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/85 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 07-350-170 od 21.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-4 od 13.01.2026. godine, investitorka Otašević Tanja iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/85 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 07-350-170 od 21.02.2025. 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 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 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);

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

Kat. parcele broj 774/85 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 774/85 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 3. klase, površine 844,00 m²

po listu nepokretnosti 3428 KO Kličevo -prepis, potes Kličevo, uvidom 19.01.2026. godine u e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Otašević Tanje, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-223 od 10.03.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo na opštinski put, ulicu u naselju – Ulicu Trebješka istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul.Trebješke.

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo je saobraćajno povezana sa ulicom Ul.Trebješkom preko prelaznih puteva na katastarskim parcelama broj 774/87, 776/5, 776/2 i 149/6 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 774/87 KO Kličevo, upisana je u LN 1251 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Marka, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Nikčević Radosava u obimu prava $\frac{1}{2}$, način korišćenja – ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 776/5 KO Kličevo, upisana je u LN 1251 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Marka, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Nikčević Radosava u obimu prava $\frac{1}{2}$, način korišćenja – ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 776/2 KO Kličevo, upisana je u LN 1251 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Marka, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Nikčević Radosava u obimu prava $\frac{1}{2}$, način korišćenja -ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 774/85 KO Kličevo.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br.217/2025 (ovjeren od notara Ljubiše Markovića, dana 06.03.2025. godine), kojim se Nikčević Radosav suvlasnik i poslužnog dobra i Nikčević Marka - suvlasnik II poslužnog dobra, obavezuje Otašević Tanji – vlasniku povlasnog dobra, bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, preko katastarske parcele broj 149/6 KO Kličevo.

Ulica Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4303 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328 pod nazivom Ul.Trebješka u Registar 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: " Lokacija za radove na izgradnji novog- stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo, **planirati preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 774/87 KO Kličevo.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljena je izjava geodetske organizacije NAVSTAR 7 D.O.O Nikšić od 15.04.2025. godine u kojoj se navodi: da predmetna katastarska parcela

- 774/85 upisana Listu nepokretnosti br 3428 KO Kličevo u vlasništvu Otašević Vukman Tanja po kulturi pašnjak 3kl, površine 444,00 m² čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa ulicom na katastarskoj parceli 776/2, u vlasništvu Nikčević Marko, Nikčević Radosav preko katastarskih parcela 774/87 i 776/5 koje su u istom vlasništvu na kojima postoji

pravo službenosti u najširem obimu u korist parcele 774/85 a što je upisano u Listu nepokretnosti br. 1251 KO Kličevo.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 27.02.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-170 od 21.02.2025. godine izdatih na ime investitora Otašević Tanje iz Nikšića u kome se navodi :

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena 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 novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 774/85 KO Kličevo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne 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, nosilac projekta Otašević Tanja iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak 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 parcela nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je: Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;**
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 444,00 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 85,36m²)
- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 85,36m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Otašević Tanje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 774/85 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-170 od 21.02.2025. godine 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 stav1 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 Otašević Tanji iz Nikšića, projektovano od strane „LISINA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.01.2026. godine u 08:24:02+ 01'00 za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potoš Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/85 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 arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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 Otašević Tanja, [REDACTED]
- 1 x „LISINA“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a