



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 387

Nikšić, 28.07.2026. 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 Perović Darka iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.07.2026. godine, u 12:20:00+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekata, na katastarskoj parceli broj 151/1 KO Štedim 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 **Perović Darku iz Budve daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.07.2026. godine, u 12:20:00+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekata, na lokaciji potes Ispod Dajinove glavice, Štedim, koju čini katastarska parcela broj 151/1 KO Štedim, u obuhvatu 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-664/1 od 23.10.2025. 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: 20-361-387 od 24.07.2026. godine, investitor Perović Darko iz Budve podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.07.2026. godine, u 12:20:00+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekata, na lokaciji potes Ispod Dajinove glavice, Štedim, koju čini katastarska parcela broj 151/1 KO Štedim, u obuhvatu 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 07-350-664/1 od 23.10.2025. 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 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 „INGPOINT“ 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 151/1, koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 30,00 m², po kulturi pašnjak 5. Klase površine 162,00 m² i po kulturi dvorište površine 500,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 160 KO Štedim - prepis, potes Ispod Dajinove glavice kao svojina Perović Darka u obimu prava 1/1, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 17.07.2026. godine, bez tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-516 od 16.07.2026. godine, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 151/1 KO Štedim se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Službeni list CG”, br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem na katastarskoj parceli broj 157/1 KO Štedim.

Katastarska parcela broj 157/1 KO Štedim upisana je u LN 69, u svojini Elektroprivrede Crne Gore AD”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Priključak lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarska parcela broj 151/1 KO Štedim, planirati preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 157/1 KO Štedim.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-581 od 05.11.2025. 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.

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 kavaliteta 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).

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 defisanim 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 16 m;
- **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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 692,00 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 0,23, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 165,53 m²)
- indeks izgrađenosti 0,44, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 308,52 m²)
- spratnost je P+1.

Dostavljen je Situacioni plan – mjerenje nadmorske visine od strane geodetske organizacije "GEOKOMPAS" d.o.o. Nikšić, od 10.06.2026. godine, mjerenje je vršeno radi utvrđivanja visina na navedenoj parceli - 151/1 KO Štedim, a na osnovu koje se utvrđuju sljedeći podaci (utvrđivanja visina na navedenoj parceli iznad kote 614 mnv, i iznosi od 615 do 616,90 mnv.

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

Napomena: Na postojećoj parceli evidentiran je stambeni objekat koji je namjenjen da se ruši. Na osnovu toga projektant nije prilikom obračuna zadatih parametra koeficijent izgrađenosti i zauzetosti uzeo površinu zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 30,00 m², koji se uklanja.

Objekat je pozicioniran tako da prati karakter i nagib terena. Pristupne površine, pješačke komunikacije, stepenice, rampe i potporni zidovi formiraju sistem uređenja parcele kojim se savladavaju visinske razlike. Potporni zidovi predviđeni su u kamenoj obradi, usklađenoj sa fasadom objekta, čime se objekat i parterno uređenje tretiraju kao jedinstvena arhitektonska cjelina.

Ukupno arhitektonsko rješenje zasniva se na spoju tradicionalnih materijala i oblika sa savremenom organizacijom prostora. Kamen, crijep, razuđena krovna konstrukcija i prilagođavanje terenu uspostavljaju vezu sa lokalnim graditeljskim nasljeđem, dok otvorena dnevna zona, galerija, velike staklene površine i funkcionalna podjela sadržaja odgovaraju savremenom načinu stanovanja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perović Darka iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane "INGPOINT" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.07.2026. godine, u 12:20:00+02'00', za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 151/1 KO Štedim u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-664/1 od 23.10.2025. 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 funkciju, 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 stav1 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 Perović Darku iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća "INGPOINT" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.07.2026. godine, u 12:20:00+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekata, na lokaciji potes Ispod Dajinove glavice, Štedim, koju čini katastarska parcela broj 151/1 KO Štedim, u obuhvatu 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 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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Perović Darko, [redacted]
- 1 x "INGPOINT" D.O.O. Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

