



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-189

Nikšić, 11.05.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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 Perunović Vasilija iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.05.2026. godine u 08:34+02'00 za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, na katastarskoj parceli broj 3455/2 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

Investitoru Perunović Vasiliju iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.05.2026. godine u 08:34+02'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3455/2 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 07-350-270 od 18.02.2026. godine.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-189 od 04.05.2026. godine, investitor Perunović Vasilije iz Nikšića podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3455/2 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 07-350-270 od 18.02.2026. 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 projektovano od strane „KAT“ 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);

Katastarska parcela broj 3455/2 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

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

- kat. parcele broj 3455/2 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi livada 3. klase, površine 700,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 3519 – prepis KO Kličevo, potes Kličevo od 05.05.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Perunović Vasilija, 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: 09-340-175 od 20.03.2026 za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3455/2 KO Kličevo, na opštinski put, ulicu Stubičku istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3455/2 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 Stubičke.

Lokacija je saobraćajno povezana sa Ulicom Stubičkom preko katastarskih parcela br. 2725/3 i 2725/6 KO Kličevo, koje se mogu koristiti kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put – ulicu Stubičku.

Katastarske parcele br. 2725/3 i 2725/6 KO Kličevo, upisane su u LN 1079 KO Kličevo, u susvojini: Jokić Andrije u obimu prava 1/3, Vukićević Branke u obimu prava 1/3 i Mušikić Senje u obimu prava 1/3, način korišćenja - nekategorisani putevi, sa upisom prava službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko navedenih parcela u korist katastarske parcele broj 3455 KO Kličevo, svojina Nikčević Vide.

Ulica Stubička (na katastarske parcele br. 4296 i 4290 KO Kličevo upisana je u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, načiin rišćenja - ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 285 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: "Priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3455/2 KO Kličevo, ***planirati preko jednog priključka, na prilazni nekategorisani put (katastarska parcela broj 2725/6 KO Kličevo)***.

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/IO broj:09-327- 64 od 13.03.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, potes Kličevo, investitora Perunović Vasilija iz Nikšića na katastarskoj parceli broj 3455/2 KO Kličevo, kao i 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 ispuštenje 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 07-353-sl od 12.03.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 3455/2 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 07-350-270 od 18.02.2026. godine izdatih na ime investitora Perunović Vasilija 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 novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 3455/2 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.

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.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO – KOMPAS” d.o.o. iz Nikšića od maja 2026. godine u kojoj se navodi: da predmetna parcela: k.p. 3455/2 KO Kličevo (svojina Perunović Vasilije), čini lokaciju za izgradnju (ukupne površine 700,00 m²).

Lokacija je saobraćajno povezana sa Stubičkom ulicom preko katastarskih parcela br. 2725/3 i 2725/6 KO Kličevo, koje se mogu koristiti kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put – Ulicu stubičku.

Katastarske parcele br. 2725/3 i 2725/6 KO Kličevo, u susvojini: Jokić Andrije u obimu prava 1/3, Vukićević Branke u obimu prava 1/3 i Muškić Senje u obimu prava 1/3, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisom prava službenosti u najširem mogućem obimu preko navedenih parcela u korist katastarske parcele broj 3455 KO Kličevo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajnim – tehničkim uslovima.

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, a predviđena namjene površina u ovoj zoni je PO: poljoprivredne površine – obradivo zemljište 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 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.

Za regulacione linije određena je granica između javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta premetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granice izgradnje.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 700,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.18, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 128,57 m²)
 - indeks izgrađenosti 0.18, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 128,57m²)
 - spratnost je P.
- Zelene površine.....401.37m2 (70.24%)

U tehničkom opisu dostavljnog idejnog rješenja za izgradnju novog stambenog objekta, namjene porodično stanovanje, projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.05.2026. godine u 08:34+02'00., u dijelu koji se odnosi na tačku OPŠTI PODACI - VAŽNA NAPOMENA, je navedeno:

Kako se predmetna lokacija nalazi u blizini plavnog područja urađena je detaljna geodetska podloga kako bi se ustanovilo na kojoj koti je potrebno predvidjeti podnu ploču objekta. Ista je urađena od strane firme GEOZENIT d.o.o. Podgorica. Sagledavajući istu može se utvrditi da je čitav plac u prosjeku oko kote 615mnv, odnosno 100cm iznad kote plavljenja, odnosno kote 614mnv. Samim tim planirano je da I donja kota temelja objekta bude iznad kote plavljenja kako ni temelji djelovi objekta ne bi mogli biti ugroženi. Kota podne ploče prizemlja planira je na koti 615.70, odnosno 170cm iznad kote plavljenje što u potpunosti obezbjeđuje objekat od eventualnih poplava.

Dostavljena je GEODETSKA SITUACIJA TERENA NA k.p. 3455/2 KO Kličevo, – mjerenje nadmorske visine od strane geodetske organizacije "GEOZENIT d.o.o. Podgorica., od maja 2026. godine, mjerenje je vršeno radi utvrđivanja visina na navedenoj parceli, a na osnovu koje se utvrđuju sljedeći podaci (utvrđivanja visina na navedenoj parceli: u prosjeku oko kote 615mnv, što znači da je 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.

Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je u grafičkim prilogima presjek 1-1 (br.priloga 08), visinska kota prizemlja je iznad 614mnv., odnosno 615.70 mnv.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perunović Vasilija, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 3455/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-270 od 18.02.2026. 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Perunović Vasiliju iz Nikšića, projektovano od strane „KAT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.05.2026. godine u 08:34+02'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3455/2 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: 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“ bro 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 Perunović Vasilije, [REDACTED], Nikšić
- 1 x „KAT“ d.o.o.Nikšić, [REDACTED], Nikšić
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a