



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-178/2

Nikšić, 05.05.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Radojević Radomirke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.05.2026.godine u 08:41:10 +02`00`, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Prijespa u Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 4042/1 i 4042/2 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 **Radojević Radomirki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.05.2026.godine u 08:41:10 +02`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji , na lokaciji potes Prijespa, Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune 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 -1912/25 od 23.01.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-178 od 24.04.2026. godine, investitor Radojević Radomirka iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji , na lokaciji potes Prijespa, Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko- tehnički uslovi UP/Io 07-350 -1912/25 od 23.01.2026. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 3000 m² 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 obavezno 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“ DOO 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);

Predmetne parcele se nalaze 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 4042/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 600,00 m²;
- kat. parcele broj 4042/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 400,00 m²;

po listu nepokretnosti 2269 KO Kličevo- prepis, potes Prijespa, kao svojina Radojević Radomirke u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, od 04.05.2026. godine po evidenciji e-katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-95 od 02.03.2026. za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na opštinski put – ulicu Stubičku X, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija na kojoj se gradi stambeni objekat, katastarske parcele br. 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br.72/24), pored opštinskog puta – ulice Stubičke X.

Ulica Stubička X (katastarska parcela broj 4299 KO Kličevo upisana je u LN 1731 KO Kličevo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice, upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 295 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)."

-Mjesto i način priključenja: "Priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo **planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put – ulicu Stubičku X.**

U cilju bezbijednog odvijanja saobraćaja, potrebno je obezbijediti dovoljnu vidljivost za vozače, odnosno odgovarajuću preglednost (naročito prilikom uključivanja vozila sa lokacije na ulicu Stubičku X), te priključak planirati sa parcele 4042/2 preko putnog zemljišta na opštinski put – ulicu Stubičku X.

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 18.02.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4042/1 i 4042/2 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 07-350-1912/25 od 11.02.2026. godine izdatih na ime investitora Radojević Radomirka 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 stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 4042/1 i 4042/2 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 nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i 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 Radojević Radomirka iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-32 od 19.02.2026. 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.

Kako se predmetna parcela nalazi u zoni plavnog područja, gradnju uskladiti sa visinskom kotom preliva akumulacije od 614 mm.

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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO - Poljoprivredno zemljište – obradive površine u okviru zone plavnog područja, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

Posebnu pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja s obzirom da se nalazi u okviru zone plavljenja (kota 614). Izgradnja i legalizacija objekata u skladu sa smjernicama i uslovima definisanim po namjeni površina iznad kote 613 je moguće uz mjere zaštite od poplava koje moraju obezbjediti korisnici prostora.

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 koju čine katastarske parcele broj 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta iznosi 1000,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija, (i za SMG i za Po).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,19, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 196,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 196,00 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

Dostavljen je Situacioni plan – mjerenje nadmorske visine od strane geodetske organizacije “NovaMax” d.o.o., od februara 2026. godine, mjerenje je vršeno radi utvrđivanja visina na navedenoj parceli, a na osnovu koje se utvrđuju sljedeći podaci (utvrđivanja visina na navedenoj parceli: 613,17, 613.28, 613,36 mnv, 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 A-A (br.priloga 09) i presjek B-B (br.priloga 10), visinska kota prizemlja je iznad 614mnv., odnosno 614,30 mnv.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radojević Radimirke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –1912/25 od 23.01.2026. 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, kao i 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Radojević Radomirki iz Nikšića, projektovano od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.05.2026.godine u 08:41:10 +02`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcelebroj 4042/1 i 4042/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune 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: Projektну 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Radojević Radomirka [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a