



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-268

Nikšić, 30.06.2026. 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 Rakočević Nemanje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane D.O.O „EUROPROJEKT“ Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2026. godine u 10:26:28+02'00' za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čemenca, na katastarskoj parceli broj 1662/2 KO Glibavac u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Rakočević Nemanji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane D.O.O „EUROPROJEKT“ Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2026. godine u 10:26:28+02'00' za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čemenca, koju čini katastarska parcela broj 1662/2 KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade („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 07-350-369 od 10.03.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-268 od 09.06.2026. godine, investitor Rakočević Nemanja iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čemenca, koju čini katastarska parcela broj 1662/2 KO Glibavac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-369 od 10.03.2026. godine.

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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 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 D.O.O „EUROPROJEKT“ Podgorica iz Podgorice, 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 1662/2 KO Glibavac, za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 1662/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 4. klase, površine 380,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti 833KO Glibavac - prepis, potes Čemenca kao svojina Rakočević Nemanje u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 29.06.2026. godine

Dostavljeni su saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-227 od 01.04.2026. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1662/2 KO Glibavac na opštinski put, Ulicu obala Bistrice V, gdje je navedeno:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija na kojoj se gradi novi stambeni objekat, katastarska parcela broj 1662/2 KO Glibavac nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored opštinskog puta -Ulice obala Bistrice V.

Ulica obala Bistrice V (katastarska parcela broj 1597 KO Glibavac upisana je u LN 167 KO Glibavac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštini Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - javni putevi), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 214 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 novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1662/2 KO Glibavac **planirati preko jednog priključka na Ulicu obala Bistrice V.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-106 od 26.03.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, potes Ćemenca, investitora Rakočević Nemanje iz Nikšića na katastarskoj parceli broj 1662/2 KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), kao i 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. Navodi se:

“Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. 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).”

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 23.03.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1662/2 KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih

urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350- 369 od 10.03.2026. godine izdatih na ime investitora Rakočević Nemanje, 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 broj 1662/2 KO Glibavac u obuhvata izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se 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 da se 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 plan opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u *IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SMG-stanovanje malih gustina* sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko-tehničkim uslovima:

- **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 novog porodičnog stambenog objekta je 380,00 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 0,26, (ostvarena zauzetost - projektovana maksimalna. površina pod porodičnim stambenim objektom iznosi 100,72 m²),***
- ***indeks izgrađenosti 0,26, (ostvarena – projektovana BRGP porodičnog stambenog objekta iznosi 100,72 m²),***
- ***spratnost planiranog porodičnog stambenog objekta je P***

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

3. KONCEPT I FUNKCIJA

„Horizontalna projekcija objekata je u obliku slova T tako da se većom dužinom prostire paralelno sa ulicom. Okvirna dimenzija objekta je 9.8mx16m. Objekat je funkcionalno koncipiran kao prizemni jednorodni stambeni objekat koji se sastoji od ulaznog hodnika dnevne sobe, trpezarije, kuhinje, toaleta, kupatila, dvije dječije sobe i roditeljske sobe. Otvori na dnevnoj sobi i spavaćim sobama su orijentisani ka jugu i zapadu to jest ka većem dijelu parcele koji je pozicioniran paralelno sa pristupnom ulicom. Spratna visina objekta je 285cm. Iz spavaćih soba je moguće izaći u dvorište preko jednokrlnih vrata koja se kombinovano otvaraju. Gotovo svi otvori na fasadi osim ulaznih vrata imaju prateću roletnu. Duž fasade objekta ka pristupnoj ulici projektovana je nadstrešnica dubine 80cm. Apsolutna kota gotovog poda prizemlja objekta jeste 624.55 m.n.v.

5. MATERIJALIZACIJA, FASADNA OBRADA I KROVNA KONSTRUKCIJA

Obrada podova i plafona je prikazana u navadenim tabelama kao i u grafičkoj dokumentaciji. Spoljni zidovi su od fasadne blok opeke debljine 20cm obloženi termoizolacijom debljine 5cm na lijepku sa završnom obradom od bavalita. Fasadne boje su kombinacija pastelno zelene boje RAL 6011 i pastelno sive RAL 7011 upotrebljene na fasadi mjestimično između prozorskih okana.

Unutrašnji zidovi su debljine 10cm od blok opeke. Svi zidovi su obrađeni malterom debljine 2.5cm sa unutrašnje strane koji za konačnu obradu iznutra ima poludisperznu boju. Fasadna bravarija treba da bude od aluminijumskih profila boje antracit sive sa termo prekidom odgovarajuće zastakljena. Krov je dvovodan nagiba 30 stepeni na odgovarajućoj drvenoj krovnoj konstrukciji. Završna obloga krovnih površina je lim imitacija krovnog crijepa sive boje RAL 7011."

Objektu se pristupa preko katastarske parcele broj 1597 KO Glibavac, sa lokalnog puta upisanog u listu broj nepokretnosti 167-prepis KO Glibavac, potes Glibavac, kao javni put površine 904m², od 29.06.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Glibavac, u svojini države Crne Gore, na raspolaganju Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Rakočević Nemanje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Čemena, na katastarskoj parceli broj 1662/2 KO Glibavac, 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- 369 od 10.03.2026. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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.

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 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Rakočević Nemanji iz Nikšića, projektovano od strane D.O.O „EUROPROJEKT“ Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2026. godine u 10:26:28+02'00' za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čemenca, koju čini katastarska parcela broj 1662/2 KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade (“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“ 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 Rakočević Nemanja, [redacted]

1 x „EUROPROJEKT“ DOO [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a