



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-124

Nikšić, 31.03.2026. 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 Sekulić Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.03.2026. godine u 12:48:41 +01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, na katastarskoj parceli broj 865/21 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Sekulić Dejanu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.03.2026. godine u 12:48:41 +01`00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 865/21 KO Kočani, 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 07-350-1110 od 19.09.2025.godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-124 od 24.03.2026. godine, investitor Sekulić Dejan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 865/21 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1110 od 19.09.2025. 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 3000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 „ARHIBOX“ 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);

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

Katastarska parcela broj 865/21 KO Kočani 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 planirano građenje novog stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 865/21, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5 površine 736,00 m<sup>2</sup>

po listu nepokretnosti 831 KO Kočani - prepis, potes Kočani, od 17.03.2026. godine po evidenciji iz katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Sekulić Dejana 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: 09-340-1124/2025 od 23.01.2026. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 865/21 KO Kočani na opštinski put, ulicu u naselju Ul.Krupačku I. istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli koju broj 865/21 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24 ), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul.Krupačke I.

Ulica Krupačka I (na katastarskoj parceli broj 863 KO Kočani upisana u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1 , način korišćenja - nekategorisani putevi i katastarskoj parceli broj 861/11 KO Kočani upisana u LN 216 KO Kočani, u svojini Nikolić Velike u obimu prava 1/1) upisana je pod rednim brojem 162. pod nazivom Krupačka I u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o oštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi ", broj 36/15).

Investitor je dostavio saglasnost Broj: OV 408/2026 od dana 20.01.2026. godine ovjerenu od notara Ljubiše Markovića da je Nikolić Velika saglasna da se preko katastarske parcele broj 861 KO Kličevo može uspostaviti prolaz, u korist katastarske parcele broj 831 KO Kočani – (LN 216 KO Kočani).

-Mjesto i način priključenja: Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 865/21 KO Kočani, **planirati preko jednog priključka, na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Krupačku I.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je saglasnost za uspostavljanje prolaza Nikolić Velike ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića broj OV 408/2026 od 20.01.2026. godine u koj se navodi: "Saglasna sam da se preko -katastarske parcele 861 upisane u Listu nepokretnosti broj 216 KO Kočani, čiji sam suvlasnik u obimu prava od 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade, uspostaviti prolaz u korist katastarske parcele broj 865/21 upisane u Listu nepokretnosti broj 831 KO Kočani, čiji je vlasnik Sekulić Dejan u obimu prava 1/1.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-509 od 29.09.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji Kočani, investitora Sekulić Dejana, na katastarskoj parceli broj 865/21 KO Kočani, 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).

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LD GRADNJA" DOO Nikšić iz Nikšića od 15.03.2026. godine u kojoj se navodi da je objekat projektovan na:

KP 865/21 površine 736 m<sup>2</sup> po kulturi livada 5 klase, upisana u LN 831 KO Kočani, potes Kočani, kao svojina Sekulić Dejana u obimu prava 1/1.

Saobraćajni priključak na lokaciji je obezbjeđen na Ulicu Krupačku I, na KP 863 KO Kočani, upisana u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi KP 861/11 KO Kočani upisan u LN 216 KO Kočani, u svojini Nikolić Velike u obimu prava 1/1, upisan pod rednim brojem 162 pod nazivom Krupačka I u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva (SICG – opštinski propisi br 36/15).

Investitor je dostavio saglasnost br.OV 408/2026 od dana 21.01.2026.godine, notarski ovjerenu, da je Nikolić Velika saglasna da se preko KP 861 KO Kočani može uspostaviti prolaz u korist katastarske parcele 865/21 KO Kočani.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcel SMG – stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,
- 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 2.0 m;**
- 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.

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.

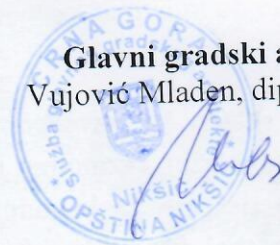
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Sekulić Dejanu iz Nikšića, projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.03.2026. godine u 12:48:41 +01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 865/21 KO Kočani, 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: 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 Sekulić Dejan [redacted]
- 1 x „ARHIBOX“ DOO Nikšić [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a