



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-327

Nikšić, 02.07.2026. 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“ 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 Vučetić Radoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.06.2026. godine u 22:24:56+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 2627/4 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 **Vučetić Radoju daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.06.2026. godine u 22:24:56+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2627/4 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 07-350-985 od 08.06.2026. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-327 od 01.07.2026. godine, investitor Vučetić Radoje iz Nikšića podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2627/4 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-985 od 08.06.2026. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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 ,

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);

Kat. parcela broj 2627/4 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. parcela broj 2627/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 400,00 m²

upisana je je u listu nepokretnosti 3545 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 01.07.2026. godine uvidom u e katastar Uprava za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Vučetić Radoja 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: 09-340-284 od 23.06.2026. godine za priključenje za priključenje na opštinski put - Ulicu stubičku IV, lokacije za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2627/4 KO Kličevo istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2627/4 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada, pored opštinskog puta - Ulice stubičke IV.

Lokacija je saobraćajno povezana sa Ulicom stubičkom IV preko katastarskih parcela br. 2627/1 (dijela navedene parcele), 2633/13 i 2633/8, KO Kličevo, koje se mogu koristiti kao prilazni put, koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela broj 2627/1 KO Kličevo upisana je u LN1123 KO Kličevo, u svojini Kasalica Branislava, u obimu prava 1/1, način korišćenja - livada 3. klase, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 2627/4 KO Kličevo.

Katastarske parcele broj 2633/13 KO Kličevo upisana je u LN 71 KO Kličevo, u svojini Backović Darka u obimu prava 1/1, način korišćenja - livada 2. klase.

Katastarska parcela broj 2633/8 KO Kličevo upisana je u LN 393 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

Ulica stubičku IV (katastarska parcela broj 2448 KO Kličevo upisana je u LN 2504. 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 290 u Registru 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 građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2627/4 KO Kličevo, planirati preko jednog priključka, na prilazni put (dio katastarske parcele broj 2627/1 KO Kličevo).

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

NAPOMENA: Za nastavak postupka odnosno dobijanje saobraćajne saglasnosti na tehničku dokumentaciju, potrebno je dostaviti jedan od navedenih dokumenata (ovjeren od notara):

- Saglasnost vlasnika katastarske parcele broj 2633/13 KO Kličevo, da investitor može koristiti prilazni put preko navedene parcele do katastarske parcele broj 2633/8 KO Kličevo i Ulice stubičke IV.,

- Ugovor o pravu službenosti korišćenja prilaznog puta preko katastarske parcele broj 2633/13 KO Kličevo, sklopljen između investitora i vlasnika navedene parcele,

- ugovor sklopljen između investitora i vlasnika katastarske parcele broj 2633/13 KO Kličevo, kojim se u određenom obimu prava prenosi suvlasništvo na investitora.

Dostavljen je ugovor o zasnivanju stvarne službenosti između vlasnika poslužnog dobra Backović Darka i vlasnika povlasnog dobra Kasalica Branislava ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića UZZ br. 1378/2024 od 05.12.2024. godine kojime se u II Uspostavljenje trajnog prava službenosti vlasnik poslužnog dobra Backović Darka obavezuje zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat. parcele broj 2633/13, livada 2. klase površine 128 m², upisane u "A" listu lista nepokretnosti br. 71 KO Kličevo (poslužno dobro) u korist nepokretnosti označenih (između ostalih) i kat. parcela broj 2627/1 KO Kličevo, livada 3. klase, površine 4209 m².

Pošto je osnovna kat. parcela broj 2627/1 KO Kličevo, a na osnovu izvršene parcelacije nastaju ostale kat. parcelu u okviru ove parcele, (podbrojevi) osnovne kat. parcele između ostalih i kat. parcela 2627/4 KO Kličevo, to se pravo prenosi i na ovu parcelu (2627/4 KO Kličevo).

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-264 od 22.06.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, potes Kličevo, investitora Vučetić Radoja u na katastarskoj parceli broj 2627/4 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 je:

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;

- način snabijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje uslova kvaliteta 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);

- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 16.06.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br 2627/4 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 UP/Io 07-350-985 od 08.06.2026. godine izdatih na ime investitora Vučetić Radoja 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. 2763/3 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, sa planom

namjene površine za predmetnu parcelu PO - Poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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

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 iznosi 400,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 68,85 m²)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 68,85 m²)
- spratnost je Pr

Dostavljena je saglasnost ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića, Broj: OV 7792/2026 od 22.06.2026. godine, komšije Kasalica Branislava, kao vlasnika kat. parcele 2627/4 KO Kličevo, u kojoj navodi da je saglasan da se može graditi objekat na parceli 2627/4, na udaljenosti manjoj od 3 metara tj. 1.80 metara.

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

Konstrukcija je projektovana kao montažna, montaža elemenata i spajanje u jednu celinu vrši se pomoću drvenih temeljača, venčanica i lajsni koje se ubacuju u prethodno urađene žljebove. Temeljače se premazuju bitulitom i pričvršćuju za ankere u betonsku ploču. Kondor rolna seče se na trake koje se postavljaju ispod svih zidih elemenata, odnosno temeljača.

Krov je projektovan kao kosi neprohodni krov sa propisanim nagibom 25° za adekvatno odvodnjavanje i limenim vertikalnim olucima.

Za pregradne zidove između funkcionalnih cjelina predviđen je montažni zid d= 10,0cm.

Za fasadne zidovi objekta predviđa se fasada sa izolacijom d=5,0cm, sa završnim slojem bavalita u boji po želji investitora.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vučetić Radoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2627/4 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-985 od 08.06.2026. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Vučetić Radoju iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.06.2026. godine u 22:24:56+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2627/4 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 84/26), 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 Vučetić Luka (za Vučetić Radoja), [redacted]
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a