



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-122

Nikšić, 02.04.2026. 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 Vukotić Đordija iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.03.2026. godine u 08:54+01`00, za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva 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 Vukotić Đordiju iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.03.2026. godine u 08:54+01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes koju čine katastarske parcele broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva 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 br.07-350 -162 od 30.01.2026. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-122 od 23.03.2026. godine, investitor Vukotić Đordije iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes koju čine katastarske parcele broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva 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 br.07-350 -162 od 30.01.2026. 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 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 3 000 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 „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);

Katastarske parcele broj 1584/1 KO Mokra Njiva 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 planirana izgradnja novog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 1584/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 658,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 1586/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 385,00 m<sup>2</sup>;

po listu nepokretnosti 891 KO Mokra Njiva -prepis, kao svojina Vukotić Đorđija u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 26.03.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-93 od 09.03.2026. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1674 KO Mokra Njiva istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1674 KO Mokra Njiva

Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1674 KO Mokra Njiva, preko katastarskih parcela broj 1585/1 i 1585/2 KO Mokra Njiva, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela 1585/1 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 349 KO Mokra Njiva, u svojini Vukotić Ljubomira u obimu parva 1/1.

Katastarska parcela 1585/2 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 349 KO Mokra Njiva, u svojini Vukotić Stevana u obimu parva 1/1.

Katastarska parcela 1674 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 146 KO Mokra Njiva, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio saglasnost:

- Broj: OV 1892/2026 od dana 24.02.2026. godine ovjerenu od notara Marković Ljubiše kojom je Vukotić Ljubomir saglasan da se preko katastarske parcele broj 1585/1 KO Mokra Njiva, može uspostaviti prolaz u korist katastarskih parcela broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva.

- Broj: OV 1893/2026 od dana 24.02.2026. godine ovjerenu od notara Marković Ljubiše kojom je Vukotić Stevan saglasan da se preko katastarske parcele broj 1585/2 KO Mokra Njiva, može uspostaviti prolaz u korist katastarskih parcela broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva."

-Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1674 KO Mokra Njiva.

U projektu prikazati mjesto i način priključka, na katastarsku parcel broj 1585/1 KO Mokra Njiva, kao i skicu prilaznog puta (širine 3 metra) preko katastarskih parcela broj 1585/1 i 1585/2 KO Mokra Njiva do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1674 KO Mokra Njiva".

- Dostavljena je Saglasnost broj: OV 1892/2026 od dana 24.02.2026. godine ovjerenu od notara Marković Ljubiše kojom je Vukotić Stevan saglasan da se preko katastarske parcele broj 1585/1 KO Mokra Njiva, može uspostaviti prolaz u korist katastarskih parcela broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva.
- Dostavljena je Saglasnost broj: OV 1893/2026 od dana 24.02.2026. godine ovjerenu od notara Marković Ljubiše kojom je Vukotić Stevan saglasan da se preko katastarske parcele broj 1585/2 KO Mokra Njiva, može uspostaviti prolaz u korist katastarskih parcela broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-33 od 19.02.2026. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić, kojim obavještavaju da su 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) definisani vodni uslovi.

Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta. 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;

- poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koje definiše da priobalno zemljište čini pojas zemljišta širine 15 m za vode od značaja za Crnu Goru i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja.

- način snadbijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje 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 u vodonepropusnu septičku jamu 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.

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

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 20.02.2026. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta, na katastarskim parcelama broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva gdje se navodi da nosilac projekta Vukotić Đorđije iz Nikšića, nije predviđeno da se sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" d.o.o. Nikšić o tačnoj lokaciji planiranog objekta od marta 2026. Godine, da predmetne parcele 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva, čine lokaciju za izgradnju objekta.

Saobraćajni prilaz lokaciji do parcele 1674 KO Mokra Njiva ostvaren je preko parcele 1585/2 KO Mokra Njiva, uz saglasnost vlasnika parcele koje su priložene u projektnoj dokumentaciji.

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

Stanovanje malih gustina:

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 2.0m;**

- 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 stambenog objekta je 1043,00 m<sup>2</sup>.*

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 0,12, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 125.67 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,12, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 125.67 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

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

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Projektant je projekat prilagodio postojećim objektima u okruženju kako po pitanju arhitektonskog oblikovanja tako i po pitanju materijalizacije, a sve u cilju dobijanja jedinstvenog izgleda naselja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vukotić Đorđija iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva 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 br.07-350 -162 od 30.01.2026. godine iz sledećih razloga:

Smjericama 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 smjericama 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.

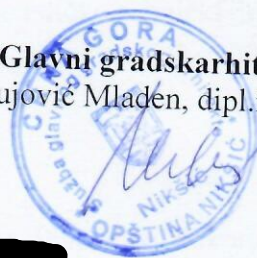
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Vukotić Đorđija iz Nikšića, projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.03.2026. godine u 08:54+01`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes koju čine katastarske parcele broj 1584/1 i 1586/1 KO Mokra Njiva 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 gradskarhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 Vukotić Đorđije, [REDACTED]
- 1 x „KAT“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a