



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-184/2

Nikšić, 30.04.2026. 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 Zeković Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.04.2026. godine u 09:32:30 +02`00, za izgradnju novog –stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2754/1 KO Kličevo, 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 **Zeković Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno idejno rješenje projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.04.2026. godine u 09:32:30 +02`00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2754/1 KO Kličevo, 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 -1764 od 16.12.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-184 od 27.04.2026. godine, investitor Zeković Miloš 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 2754/1 KO Kličevo 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 -1764 od 16.12.2025. 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 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 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 „ARHI BOX“ 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);

Katastarska parcela broj 2754/1 KO Kličevo 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 2754/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 521,00 m²; po kulturi voćnjak 3. klase, površine 200,00 m²,

po listu nepokretnosti 3507 KO Kličevo-prepis, potes Kličevo kao svojina Zeković Miloša u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić od 22.04.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1474/2025 od 02.03.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2754/1 KO Kličevo na opštinski put, ulicu u naselju Ul. 13. jul X, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2754/1 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored pštinskog puta, ulice u naselju Ul. 13. jul X.

Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom 13. jul X preko katastarske parcele broj 2305/10 KO Kličevo, koja se može 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 broj 2350/10 KO Kličevo upisana je u LN 1958 KO Kličevo, u svojini Nikčević Milana u obimu prava 3/5, Zeković Miloša u obimu prava 3/40, Nikčević Predraga u obimu prava 1/4, Pićurić Zorana u obimu prava 3/40 način korišćenja – nekategorisani putevi.

Ulica 13. jul X upisana je pod rednim brojem 10. Pod nazivom 13. jul X 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: "Priključak lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2754/1 KO Kličevo, **planirati preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 2350/10 KO Kličevo.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-652 od 23.12.2025. 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.**

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

kvaliteta 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 ovlašćene geodetske organizacije "LD GRADNJA"d.o.o. iz Nikšića, od 15.04.2026. godine kojom izjavljuju:

"Objekat je projektovan na : KP 2754/1 površine 721 m² po kulturi livada 3 klase površine 521 m² i voćnjak 3 klase površine 200 m² , upisani u LN 3507 KO Kličevo, kao svojina Zeković Zdravka Miloša u obimu prava 1/1

Saobraćajni priključak lokaciji sa javnog puta obezbijeđen je preko KP 2350/10 KO Kličevo, upisana u LN 86 1957 KO Kličevo, u susvojini nosioca prava Nikčević Milan, Zeković Miloš, Nikčević Predrag, Tomić Vladimir, Pićurić Zoran, način korišćenja nekategorisani putevi."

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 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 stambenog objekta je 721,00 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 0,18, (ostvorena zauzetost – pokrivenost, projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 129,52 m²)
- indeks izgrađenosti 0,36, (ostvorena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 259,04 m²)
- spratnost je P + 1.

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

Prilaz objektu omogućen je sa sjeverozapadne strane lokacije, sa KP 2350/10 KO Kličevo, koja je upisana u LN 1958 u susvojini nosioca prava Nikčević Milan, Zeković Miloš, Nikčević Predrag, Tomić Vladimir, Pićurić Zoran, način korišćenja nekategorisani putevi.

Parcela je oblika pravougaonika približnih dimenzija 17x43 m. Orjentisana dužom stranom u pravci sjeverozapad – jugoistok. Zemljište je pješčano humusno, ravno, pogodno za gradnju. Na lokaciji nema izgrađenih objekata.

Za kotu prizemlja (0.00) je usvojena apsolutna kota 619,00 mnv, koja je 60 cm podignuta u odnosu na kotu trotoara (konačno uređen teren oko objekta)

Saobraćajni priključak lokaciji sa javnog puta obezbijeden je preko KP 2350/10 KO Kličevo, upisana u LN 1957 KO Kličevo.

Parkiranje je predviđeno na dijelu lokacije uz prilaznu saobraćajnicu sa sjeverozapadne strane objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zeković Miloša iz Nikšića, za davanje

saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2754/1 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 br.07-350 -1764 od 16.12.2026. godine, 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, 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Zeković Miloša iz Nikšića, projektovano od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.04.2026. godine u 09:32:30 +02`00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Klčevo, koju čini katastarska parcela broj 2754/1 KO Klčevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 Zeković Miloš, [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