



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-191

Nikšić, 01.06.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 Soldatović Vladana i Radović Ilije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 11:17:18 +02'00 za izgradnju novih objekata (dva objekta), namjene – agroturizam, na lokaciji potes Kuside, na katastarskim parcelama broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside 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

Investitorima Soldatović Vladanu i Radović Iliji iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 11:17:18 +02'00', za izgradnju novih objekata - objekata agroturizma (dva objekta), namjena – agroturizam, na lokaciji potes Kuside, koju čine katastarske parcele broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 07-350-360 od 08.04.2025. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-191 od 05.05.2026. godine, investitori Soldatović Vladan i Radović Ilija iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju dva objekta agroturizma, na lokaciji potes Kuside, koju čine katastarske parcele broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside 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 07-350-360 od 08.04.2025. 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 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 „LISINA“ 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);

Katastarske parcele broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja nova dva objekta-agroturizma sastoji se od:

- kat. parcele broj 196/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase površine 19,00 m<sup>2</sup>
- kat.parcele broj 197/4, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5.klase, površine 404,00 m<sup>2</sup>
- kat.parcele broj 198/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 6.klase, površine 2022,00 m<sup>2</sup>

upisane su u listu nepokretnosti broj 97 KO Kuside - prepis, potes Kuside, susvojina Soldatović Vladana i Radović Ilije, u obimu prava od po 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja, a uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, od 31.05.2026. godine.

Uvidom u list nepokretnosti broj 65 KO Kuside - prepis, potes Kuside, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 197/5 po kulturi pašnjak 5. klase, površine 720,00 m<sup>2</sup>, svojina Samardžić Zorke, u obimu prava 1/1, u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima upisano Pravo službenosti trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, preko kat. parcele br. 197/5, pašnjak 5 klase, površine 720 m<sup>2</sup> (poslužno dobro), a radi nužnog prolaza njenom cijelom širinom i dužinom u korist kat. parcele **196/3**, livada 6 klase, površine 19 m<sup>2</sup>, kat. parcele br. **197/4**, pašnjak 5 klase, površine 404 m<sup>2</sup> i kat. parcele br. **198/1**, šume 6 klase, površine 2022 m<sup>2</sup> (povlasno dobro), u korist svakodobnog vlasnika povlasnog dobra i članova njihovog porodičnog domaćinstva uzz br. 75/25 od 10.03.2025.

U saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije izdatim od strane Uprave za saobraćaj broj 04-6481/2 od 19.06.2025. godine, u kojima je navedeno:

**Opšti saobraćajno - tehnički uslovi**

„Predmetna lokacija (kat.parcela br. 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside) na kojoj se planira izgradnja novog objekta agroturizma je uz Magistralni put M-7.

**Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i to je granica katastarske parcele br.197/1 KO Kuside i putne parcele - putnog pojasa prema magistralnom putu M-7.

**Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta ) i na predmetnoj parceli definiše se na ne manje od 15m od kolovoza magistralnog puta M-7 to jeste 6m od regulacione linije.

**Posebni saobraćajno -tehnički uslovi**

Posebni saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara i ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta (priključka na državni put), očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena itd.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbjediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju (preglednost dobra).
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državni put a to je  $V_r=50\text{km/h}$
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekta) u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču državni put- nema mogućnosti da voda sa prilaznog puta dolazi na kolovoz.
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći putni objekti i oprema.

Projektnu dokumentaciju – **Glavni projekat –faza saobraćaj – urađenu sa gore navedenim propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izyještajem o tehničkoj kontroli (izyještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti. ”**

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 23.04.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izvođenja radova na izgradnji novog objekta – agroturizam, na katastarskim parcelama broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside, 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 07-350-360 od 08.04.2025. godine izdatih na ime investitora Soldatović Vladana iz Nikšića 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 izvođenja radova na izgradnji novog objekta - agroturizma, na katastarskim parcelama broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside, 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, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore “ br 75/18), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, kapacitetu objekta i sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.”

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-171 od 28.04.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta agroturizma, na katastarskim parcelama broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“- opštinski propisi 72/24). Navodi se:

- ”1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.
2. 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 snabdijevanja 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);
  - priključenje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

***U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.“***

Dostavljeni su Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem broj 30-20-01-1053 od 15.09.2026. godine, na ime Radović Ilija izdati od strane CEDIS Crnogorskog elektrodistributivnog sistema za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta agroturizma, na katastarskim parcelama broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), na Kuside bb, investitora Radović Ilije i Soldatović Vladana u kojem se navodi:

“Za navedeni objekat sa planiranom jednovremenom snagom od **2x 12.63kVA (2 mjerna mjesta-diretno mjerenje)**, definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sljedeći način:

a) Mjesto priključenja infrastrukture za priključenje: **postojeći stub postojeće NN mreže STS 10/0.4 kV 50 kVA „Kuside -Stari dvori” (š:150223A)**

b) Mjesto priključenja, odnosno mjesto mjerenja: **postojeći stub postojeće NN mreže STS 10/0.4 kV 50 kVA „Kuside -Stari dvori” (š:150223A), novoformirani PMO-2 (na stubu sa kablovskim vodom tipa PPOO-A 4x35 mm<sup>2</sup> od postojećeg stuba NN mreže do PMO-a na istom) (P2-S)**

c) Vrsta voda: **nadzemni kablovski vod (od NNO na STS 10/0.4 kV 50 kVA „Kuside -Stari dvori” (š:150223A) do priključnog stuba postojećeg distributivnog voda naponskog nivoa 0.4 kV NN mreže) tipa XOO/O 3x35+56 mm<sup>2</sup>**

d) Trafo reon: **STS 10/0.4 kV 50 kVA „Kuside -Stari dvori” (š:150223A)**

e) Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

Uzimajući u obzir okolnost da preko predmetne parcele broj 198/1 KO Kuside prelazi elektroenergetski vazdušni vod **110 kV DV „Nikšić - Bileća”** za predmetni novi objekat – **agroturizma**, mogućnost gradnje uslovljena je zadovoljenjem članova 104 i 105 PRAVILNIKA O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH VODOVA NAZIVNOG NAPONA OD 1KV DO 400KV (“Službeni list SFRJ” br.65/88, “Službeni list SRJ” br. 18/92) izdvojeno:

VIII PRELAZAK VODOVA I NJIHOVO PRIBLIŽAVANJE OBJEKTIMA

5. Zgrade

Član 103

Vođenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi može se izvesti ako su zadovoljeni uslovi iz čl. 104 do 108 ovog pravilnika.

Smatra se da vod prelazi preko zgrade i kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju od zgrade manje od 3.0 m za vodove nazivnog napona do 20 kV i manje od 5.0 m za vodove nazivnog napona većeg od 20 kV.

**Član 104**

**Za nepristupačne delove zgrade (krov, dimnjak i sl.) sigurnosna udaljenost iznosi 3,0 m.**

**Član 105**

**Za stalno pristupačne delove zgrade (terase, balkon, građevinske skele i sl.) sigurnosna visina i sigurnosna udaljenost iznose:**

1) **Sigurnosna visina.....5,0 m;**

2) **Sigurnosna udaljenost.....4,0 m.**

**Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranih objekata i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektorenergetskih vodova nazivnog napona od 1 Kv do 400 kV (“Službeni list SFRJ” br.65/88, “Službeni list SRJ” br. 18/92) i člana Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije (“Službeni list Crne Gore” br. 72/22).**

*Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije („Službeni list Crne Gore”, broj 72/22) pada na teret investitora.*

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalaze u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele **Drugo poljoprivredno zemljište**, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) predviđeno je:

### ***Smjernice za građenje i uređenje objekata agroturizma***

Objekti agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma mogu se graditi uz objekte stanovanja i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao objekti, ili kao posebni djelovi objekata stanovanja. Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili za dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda). Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.

### **Urbanistički parametri**

- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta agroturizma je najmanje 500m<sup>2</sup>;
- Lokacija može biti posebna parcela ili može predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva;
- Maksimalni indeks zauzetosti 0,40;
- Maksimalna površina pod objektima 500 m<sup>2</sup>;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,80;
- Maksimalna bruto građevinska površina 1000 m<sup>2</sup>;
- Maksimalna spratnost P+1+PK;
- Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice – u skladu sa orangom saobraćajnice, a od granice susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela);
- Unutrašnjem djelu parcela obezbjediti kolski prolaz u min. širini od 3m;
- Podzemne etaže (suteran ili podrum) se mogu graditi na površini koja je veća, jednaka ili manja u odnosu na površinu osnove prizemlja;
- Minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1m, a maksimalni indeks zauzetosti 0,80;
- Kota prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni;
- Arhitektonsko oblikovanje objekta vrši se u skladu sa namjenom i sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenja i forme objekata;
- U projektovanju koristiti savremene i tradicionalne materijale i voditi računa o ambijentalnim vrijednostima;
- Preporučuje se savremenai i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije;
- Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije;

- Obezbjediti pristup do objekta sa javnog ili pristupnog puta;
- Ukoliko se lokacije nađu u neposrednom okruženju lokacije od arheološkog značaja postupiti u skladu sa relevantnom zakonskom regulativom;
- Pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja dva objekta agroturizma iznosi 2445,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dva nova objekta namjena - agroturizam na lokaciji potes Kuside, koju čine katastarske parcele broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planiranih objekata agroturizma – dva objekta iznosi 195,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,08, (ostvorena - projektovana BRGP planiranih objekata agroturizma - dva objekta iznosi 195,00 m<sup>2</sup>)

Spratnost planirana dva objekta je P.

Objekti su slobodnostojeći i iste su unutrašnje strukture. Pristup parceli je obezbijeđan sa lokalnog puta koji je povezan sa magistralnim putem M-7, a parking sa uređenjem je regulisan u okviru parcela.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Soldatović Vladana i Radović Ilije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata namjena - agroturizam na lokaciji potes Kuside na katastarskim parcelama broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside 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 07-350-360 od 08.04.2025. 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 investitorima Soldatović Vladanu i Radović Iliji iz Nikšića, projektovano od strane „LISINA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 11:17:18 +02'00 za izgradnju novih objekata agroturizma (dva objekta), namjena – agroturizam, na lokaciji potes Kuside, , koju čine katastarske parcele broj 196/3, 197/4 i 198/1 KO Kuside, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Soldatović Vladan [REDACTED]
- 1x Radović Ilija, Bulevar [REDACTED]
- 1 x „LISINA“ DOO Nikšić, Ul. 13 jul bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a