



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 432

Nikšić, 24.08.2026. 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 Andrijašević Marka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.08.2026. godine u 08:35:06+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Krivača na katastarskoj parceli broj 1617/2 KO Ožrinići, 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 **Andrijašević Marku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.08.2026. godine u 08:35:06+02'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Krivača, koju čini katastarska parcela broj 1617/2 KO Ožrinići 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 07-350-1058 od 22.06.2026. 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- 432 od 20.08.2026. godine, investitor Andrijašević Marko iz Nikšića podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Krivača, koju čini katastarska parcela broj 1617/2 KO Ožrinići, 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 07-350-1058 od 22.06.2026. 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 „ARHILINE“ 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).

Kat. parcela broj 1617/2 KO Straševina 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. parcele broj 1617/2 KO Ozrinići koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 1000,00 m²

upisana je u posjedovnom listu 1449 KO Ozrinići - prepis, potes Krivača, od 21.08.2026. godine uvidom u e katastar Uprava za nekretnine PJ Nikšić, kao posjedništvo Andrijašević Marka 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: 09-340-620 od 07.07.2026. godine za priključenje za priključenje na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići) lokacije za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1617/2 KO Ozrinići istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1617/2 KO Ozrinići, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada, pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići).

Nekategorisani put u opštoj upotrebi - katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, sopstvenik- posjednik Crna Gora, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.

-Mjesto i način priključenja: "Priključenje lokacije za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1617/2 KO Ozrinići, **planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići).**

Udaljenost priključka od početka/kraja krivine nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići) treba da iznosi minim. 20m (mjereno od tačke spajanja katastarske parcele broj 1617/2 sa katastarskom parcelom broj 1616/1, KO Ozrinići).

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-279 od 07.07.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, potes Ozrinići, investitora Andrijašević Marka iz Nikšića u na katastarskoj parceli broj 1617/2 KO Ozrinići, obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić 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 mogu uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Prikljupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno tome, uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke pretpostave za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda, **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 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).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 02.07.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br 1617/2 KO Ozrinići, 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 07-350-1058 od 22.06.2026. godine izdatih na ime investitora Andriješević Marka 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 i 85/26), 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, uvidom u Uredbu o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu, utvrđeno je da se navedeni projekat ne nalazi na Listama Uredbe, *te shodno tome 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.

Dostavljena je saglasnost Đukić Tomislava ovjerena od starne notara Ljubiše Markovića broj :OV 10512/2026 OD 10.08.2026. godine u kojoj se navodi: "Ja Đukić Tomislav kao vlasnik u obimu prava 1/1 kat. parcela broj 1614/1, upisana u Listu nepokretnosti 153 KO Ozrinići saglasan sam da Andrijašević Marko može graditi objekat na udaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom na kat. parceli broj 1614/1 upisana u Listu nepokretnosti 153 KO Ozrinić, koje je on vlasnik.

Uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 21.08.2026. godine je utvrđeno da je katastarska parcela broj 1614/1 po kulturi njiva 5 klase površine 2801 upisana u Posjedovnom listu 153 KO Ozrinići -prepi,s kao posjedništvo Đukić Tomislava u obimu prava 1/1.

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 (četvrtoj) 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta iznosi 1000,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 81,78 m²)
- indeks izgrađenosti 0,08, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 81,78 m²)
- spratnost je Pr

Novoprojektovani objekat je prizemni, montažni, u potpunosti izgrađen od drvenih konstruktivnih elemenata, osim temelja koji su od armiranog betona.

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

Mjesto i način priključenja:

Priključenje lokacije za građenje porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1617/2 KO Ozrinići planiran je preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići).

Udaljenost priključka od početka/kraja krivine nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 1618 KO Ozrinići) iznosi 31,48 m (mjereno od tačke spajanja katastarske parcele broj 1617/2 sa katastarskom parcelom broj 1616/1, KO Ozrinići).

Zidni elementi

Zidni elementi tipskih montažnih kuća izrađuju se u modularnoj meri 120 × 260 i 60 × 260 cm. Konstrukciju elemenata čini drveni ram debljine 100 mm koji se obostrano oblaže OSB pločama ebljine 10 mm. Između obloga stavlja semineralna vuna od 100 mm i PVC folija.

Nakon montaže objekata vrši se oblaganje fasadnih zidova građevinskim stiroporom od 80 mm, malterisanje i nanošenje akrilne fasade u boji po želji kupca. Sa unutrašnje strane zidovi se oblažu gips-pločom debljine 9,5 mm, gletuju i malaju u dva premaza. Zidovi sanitarnih prostorija i kuhinje oblažu se voodootpornim gips-karton pločama debljine 12.5 mm.

Montaža elemenata

Montaža elemenata i spajanje u jednu cjelinu 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 rolina seče se na trake koje se postavljaju ispod svih zidih elemenata, odnosno temeljača.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Andrijašević Marka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Krivača koju čini katastarska parcela broj 1617/2 KO Ozrinići 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 07-350-1058 od 22.06.2026. 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.

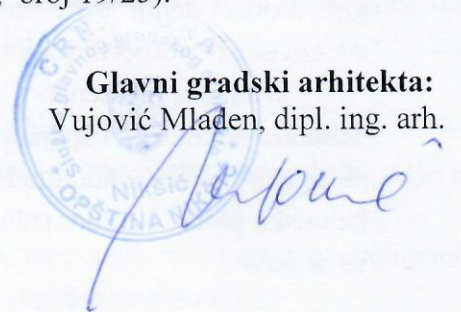
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Andrijašević Marku iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.08.2026. godine u 08:35:06+02'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Krivača, koju čini katastarska parcela broj 1617/2 KO Ozrinići 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: 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 Andrijašević Marko [redacted]
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a