CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 539/2
Nikšić, 20.11.2026. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Bulaja Veselina iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „L-GRADNJA" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2026. godine, u 14:54:41+01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4476/4 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), donosi:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Bulaji Veselinu iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane strane „L-GRADNJA" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2026. godine, u 14:54:41+01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4476/4 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1305 od 27.07.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-539 od 22.10.2026. godine, investitor Bulaja Veselin iz Herceg Novog podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2026. godine, u 14:54:41+01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4476/4 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1305 od 27.07.2026. godine od strane Sekretarijata za za urbanizam i stambene poslove.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), propisano je da 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.

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, 92/25, 160/25 i 114/26), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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, 92/25, 160/25 i 114/26),), 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 arhitekte 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 „L-GRADNJA" DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, 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);

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4476/4, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 4. klase površine 676,00 m^2,

upisana je u listu nepokretnosti broj 1043 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 23.10.2026. godine, kao svojina Bulaja Veselina u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-750 od 19.08.2026. godine,u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4476/4 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 72/24), pored prilaznog puta (katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo).

Katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo se može koristiti kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo se može koristiti kao prilazni put koji omogućava valsniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo upisana je u LN 972 KO Grahovo, u svojini Petrović Aca, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist svagdašnjeg vlasnika katastarske parcele broj 4476/4 KO Grahovo.

Preko prilaznog puta (katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo) lokacija je saobraćajno povezana sa državnim -regionalnim putem R-8 Lješevstub (raskrsnica sa M-13) -Resna -Grahovo - Nudo (granica sa Republikom Bosnom i Hercegovinom), preko prilaznog puta(katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo).

– mjesto i način priključenja navedeno je: Priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4476/4 KO Grahovo, ***planirati preko jednog priključka na prilazni put (katastarska parcela broj 4476/3 KO Grahovo).***

Priključak locirati na rastojanju minimum 5 m od granice katastarske parcele broj 4674 KO Grahovo (mjeriti od tačke spajanja granica katastarskih parcela broj 4476/4 i 4674 u raskrsnici).

U projektu prikazati mjesto i način priključka".

Dostavljeni su Saobraćajno – tehnički uslovio od Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj: 03/01-12182/2 od 28.10.2026. godine u kojima je navedeno:

"Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Bulaja Veselin, zavedenog u Upravi za saobracaj br.03l0l-I2l82/l od 26.10.2026.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela 4476/4 KO Grahovo, Opština Nikšić, a shodno članu 17 Zakona o putevima ("Sl. List CG" br. 82/20, 140/22 i39/26), a u vezi sa članom 143 Zakona o uređenju prostora ("Sl. List" br. 19/25, 28/25 i 49/25) konstatuje sljedeće:

- Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele regionalnog puta i parcele namijnjenu za izgradnju objekta.

- Građevinska linija (gradevinska linija predstavlja liniju na ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se planira na minimum 10m od regulacione linije.

Predmetna lokacija na kojoj se planira izgradnja stambenog objekta je uz regionalni put R-8. Saobraćajnu povezanost sa regionalnim putem ostvaruje preko postojećeg priključka/prilaza koji je povezan sa regionalnim putem."

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-339 od 06.08.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, investitora Bulaja Veselina, na katastarskoj parceli broj 4476/4 KO Grahovo 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.***

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, uz poštovanje navedenih preporuka, vodni uslovi nijesu potrebni.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame, 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.

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 kavaliteta 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).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 06.08.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za radove na izgradnji novog stambenog objekta,na katastarskoj parceli broj 4476/4 KO Grahovo, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR -a Opštine Nikšić u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1305 od 27.07.2026. godine izdatih na ime investitora Bulaja Veselina 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.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o radovima na izgradnji novog stambenog objekta, uvidom u Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG" br. 20/17, „Sl.list CG" br. 47/13, 53/14, 37/18 i 85/26) utvrđeno je da se navedeni projekat ne nalazi na listi projekata pomenute Uredbe, pa shodno tome nije predviđeno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

U slučaju prenamjene projekta, nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnue parcele polioprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruge, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m^2 do 800 m^2, a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m^2 .
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- ***Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.***
- ***Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;***
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
- ***Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.***
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.

- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina lokacije na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 676,00 m^2.

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 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 85.19 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,13, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi85.19 m^2)
- spratnost je P

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P (prizemlje).

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja 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 Bulaja Veselina iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4476/4 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1305 od 27.07.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 investitora Bulaja Veselina iz Herceg Novog, projektovano od strane preduzeća strane „L-GRADNJA" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2026. godine, u 14:54:41+01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4476/4 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore" broj 084/26 od 16.06.2026, 090/26 od 26.06.2026, 108/26 od 24.07.2026, 110/26 od 29.07.2026), 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 15 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Bulaja Veselin, [redacted]

1 x "L-GRADNJA" D.O.O. Nikšić, [redacted]

1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a