



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-74/2

Nikšić, 06.03.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Draganić Vasko iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O.Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2026.godine u12:07:27+01`00`, za izgradnju objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Vidrovan, na katastarskoj parceli broj 1521/2 KO Rastovac, 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 **Draganić Vasku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O.Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2026.godine u12:07:27+01`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Vidrovan, koju čini katastarska parcela broj 1521/2 KO Rastovac, 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 –1077/1 od 13.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-74 od 26.02.2026.godine, investitor Draganić Vasko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O.Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2026.godine u12:07:27+01`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Vidrovan, koju čini katastarska parcela broj 1521/2 KO Rastovac, 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 –1077/1 od 13.10.2025. 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 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 preduzeća „L-GRADNJA“ 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);

Predmetna parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

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

- katastarske parcele broj 1521/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3.klase, površine 1211,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 1092 KO Rastovac - prepis, potes Vidrovan, kao svojina Draganić Vaska u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 05.03.2026. godine..

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1239 od 27.11.2025. za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1521/2 KO Rastovac na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3402 KO Rastovac istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1521/1 KO Rastovac, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br.72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3402 KO Rastovac.

Katastarska parcela broj 3402 KO Rastovac upisana u LN 963 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi."

-Mjesto i način priključenja: " Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1521/2 KO Rastovac, *planirati preko jednog priključka,preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3402 KO Rastovac.*

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-443 od 28.08.2025.godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije na izgradnji novog -stambenog objekta,na lokaciji Vidrovan investitora Draganić Vaska, na katastarskoj parceli broj 1521/2 KO Rastovac, kao i 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 objekti i radovi za vodni uslovi potrebni.

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

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta 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 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 07-353-sl od 20.10.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1521/2 KO Rastovac, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1077/1 od 13.10.2025. godine izdatih na ime investitora Draganić Vaska iz Nikšića u kome se navodi:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena 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 izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br 1521/2 KO Rastovac, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP- GUR -a Nikšić, 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, nosilac projekta Tomanović Anđela iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1521/2 KO Rastovac nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG PO –Poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa definisanim 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 stambenog objekta je 1211,00 m².*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,11, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 142,99 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 142,99 m²)
- spratnost je Pr.

651.95 apsolutna kota vrha podne ploče prizemlja

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. Relativna kota prizemlja je u odnosu na nasutu kotu terena (+0.00m.) +0,45 m. Spratna visina prizemlja iznosi 3 m.

FUNKCIJA OBJEKTA – NAMJENA I SADRŽAJ

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Objekat je spratnosti Pr. Glavni ulaz u objekat je na nivou prizemlja koje je vanjskim stepenicama povezano sa terenom. Na prizemlju je predviđena stambena zona sa sledećim sadržajem: ulazna terasa hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom I kuhinjom, kupatilo, spavaća soba sa garderobom, dvije garaze sa c-om i terasa. Sve prostorije su projektovane u skladu sa funkcionalnim i prostornim zahtjevima investitora, odnosno budućih korisnika, i međusobno su povezane odgovarajućim komunikacijama tako da čine funkcionalnu cjelinu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Draganić Vasko iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1521/2 KO Rastovac 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 –1077/1 od 13.10.2025. 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);


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 investitoru Draganić Vasku iz Nikšića, projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O.Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2026.godine u12:07:27+01`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Vidrovan, koju čini katastarska parcela broj 1521/2 KO Rastovac, 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“ 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Draganić Vasko, [REDACTED], NIKŠIĆ
- 1 x „L-GRADNJA“ d.o.o. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a