CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 555
Nikšić, 05.11.2026. 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 Minić Željka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „ARHILINE" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.11.2026. godine, u 16:40:23+01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Papratni do, na katastarskoj parceli broj 303 KO Šipačno II, 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 **Minić Željku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.11.2026. godine, u 16:40:23+01'00', za izgradnju novog objekta porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Papratni do, koju čini katastarska parcela broj 303 KO Šipačno II, 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 07-350-1722 od 12.12.2025. 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: 20-361-555 od 03.11.2026. godine, investitor Minić Željko iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.11.2026. godine, u 16:40:23+01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Papratni do, koju čini katastarska parcela broj 303 KO Šipačno II 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 07-350-1722 od 12.12.2025. 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 „ARHILINE" 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 303, koju čini prema načinu korišćenja: krš, kamenjar površine 2646,00 m^2,

upisana je u listu nepokretnosti broj 138 KO Širačno II- prepis, potes Papratni do, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 04.11.2026. godine, kao svojina Minić Željka u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- katastarske parcele broj 304/1, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 6583,00 m^2,

upisana je u listu nepokretnosti broj 138 KO Širačno II- prepis, potes Papratni do, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 04.11.2026. godine, kao svojina Minić Željka u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 03/01-15523/2 od 13.01.2026. godine od strane Uprave za saobraćaj u kojima je navedeno:

1. Opšti saobraćajno -tehnički uslovi
   Predmetna lokacija se nalazi uz magistralni put M-3 dionica Plužine -Jasenovo Polje
   Regulaciona linija (linija koja dijelu javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica magistralnog puta (linija Elaborata ekspropirjacije za rekonstrukciju magistralnog puta) i parcele podnosioca zahtjeva na kojoj se postavlja pomoćni objekat.
   Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlja do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 15m od regulacione linije.
   Prostor između budućeg objekta i magistralnog puta urediti kao slobodan prostor bez objekata.
   Priključak (kolsku komunikaciju) za budući objekat treba definisati sa bezbjednim isključenjem sa magistalnog puta i bezbjednim uključenjem na magistalni put.
   Potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele i parking prostor treba da bude fizički odvojen od magistalnog puta.

2. Posebni saobraćajno -tehnički uslovi
   Posebni saobraćajno – tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracije terena, potrebama prilaznog puta itd.
   U konkretnom slučaju prilaz budućem objektu može se obezbjediti sa lokalne saobraćajnice koja je već priključena na magistralni put.Nikakav novi priključak/ prilaz nije potrebno planirati već saobraćajnu povezanost ostvariti preko lokalne saobraćajnice koja jep je priključena na magistralni put.
   Projektnu dokumentaciju-Glavni projekat -faza saobraćaja -urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-664 od 26.12.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta,na lokaciji Papratni do, investitora Minić Željka, na katastarskoj parceli broj 303 KO Šipačno u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, 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, 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.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, 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 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 zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 29.12.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta,na katastarskoj parceli broj 303 KO Šipačno 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 UP/Io 07-350-1722 od 12.12.2025. godine izdatih na ime investitora Minić Željka 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 izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.303 KO Šipačno, u obuhvatu PUP-GUR -a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu), i Listi 2 Projekti za koje se može zahtjevati procjenu uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta Minić Željko iz Nikšića ***nije u obavezi da sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.***

U slučaju proširenja kapacitete ili prenamjene projketa 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 predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu ***Drugo poliоprivredno zemljište*** 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 MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE

Manji privredni objekti mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljište) i drugo poljoprivredno zemljište.

Namjena objekata može biti proizvodno zanatstvo, trgovine, servisi i skladišta, ugostiteljski objekti, objekti infrastrukture, komunalno servisni objekti, industrijski objekat/pogon i drugi privredni objekti koji ne utiče negativno na životnu sredinu.

Izuzetno, na područjima van naselja, na udaljenosti većoj od 1km od javnih, stambenih, privrednih i drugih objekata, u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijama ("Službeni list Crne Gore", br.049/08, 058/08, 040/11, 031/14 i 031/17) i Pravilnikom o proizvodnim i skladišnim objektima za eksplozivne materije ("Službeni list Crne Gore", br.04/17) mogu se graditi proizvodni i skladišni objekti za eksplozivne materije uz obavezno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu i pozitivno

mišljenje o lokaciji i saglasnosti na projektnu i investiciono -tehničku dokumentaciju sa aspekta zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog Ministarsva.

- Uz izgradnju objekta obavezno je infrastrukturno opremanje lokacije (adekvatna saobraćajna veza, internetom opremljen objekat, prečišćavanje otpadnih voda ...) ili lokacije uz postojeću infrastrukturu odgovarajućih kapaciteta;Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Industrijski objekat osim proizvodnog dijela treba imati administrativni dio i istraživački dio (osim proizvodnje podsticati i naučno istraživačku djelatnost).

Urbanistički parametri

- Najmanja površina parcele minimalno 600 m2, a za objekte za eksplozivne materije minimalno 5000 m2
- ***Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele 0.30*** a za objekte za eksplozivne materije 0,10;
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0.50*** a za objekte za eksplozivne materije 0,15;
- ***Maksimalna spratnost 2 etaže*** uz visinu etaža prilagođene funkciji objekta;
- ***Za novoplanirane objekte, minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m***, osim za objekte za eksplozivne materije za koje je rastojanje od granice parcele minimalno 30 m.
- U slučaju da lokacija zbog specifičnosti zahtjeva manje rastojanje, potrebna vlasnika susjednih parcela, osim za objekte za eksplozivne materije, za koje rastojanje ne može biti manje,
- Zaštita životne sredine (adekvatno odlaganje otpada, preišćavanje otpadnih voda, aternativni izvori energije ...).
- Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.
- Postojeće objekte (osim za objekte za ekslozivne materije) kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabaritii BGP) i veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko su u skladu sa ovim smjernicama I ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina lokacije na kojoj je planirana izgradnja novog stambenog objekta iznosi 2646,00 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 0,02, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 45,25 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,03, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 89,34 m^2)
- spratnost je Pr+Pk

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Prilaz planiranom stambenom objektu obezbijeđem je sa lokalne saobraćajnice koja je vec priključena na magistralni put. Nikakav novi priključak/prilaz nije planiran, već je saobraćajna povezanost ostvarena preko lokalne saobraćajnice koja je priključena na magistralni put.

Planirano rješenje omogućava nesmetan kolski i pješački pristup objektu.

Potreban parking prostor definisan je unutar katastarske parcele 303 KO Šipačno II i parking prostor je fizicki odvojen od magistralnog puta

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele broj 304/1 KO Šipačno II, po kulturi livada 6. klase, površine 6583,00 m2, pa je objeakt prema navedeno parceli na manjoj udaljenosti navedene u UTU.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Minić Željka za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Papatni do, koju čini katastarska parcela broj 303 KO Šipačno II 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 07-350-1722 od 12.12.2025. 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 Minić Željka, projektovano od strane preduzeća strane „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.11.2026. godine, u 16:40:23+01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Papratni do, , koju čini katastarska parcela broj 303 KO Šipačno II, 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) a preko ove Službe.

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

DOSTAVLJENO:
1 x Minić Željko [redacted]
1 x “ARHILINE” D.O.O. Nikšić, [redacted]
1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a