CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 564
Nikšić, 17.11.2026. 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 Pantović Vasilije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „WAZDAN" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2026. godine u 10:53:12+01'00', za izgradnju stambenog objekta - vikendice, na lokaciji potes Smoljevina, na katastarskoj parceli broj 264/6 KO Gradačka Poljana, 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 **Pantović Vasiliju iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „WAZDAN" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2026. godine u 10:53:12+01'00', za izgradnju stambenog objekta - vikendice, na lokaciji potes Smoljevina, koju čini katastarska parcela broj 264/6 KO Gradačka Poljana, 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- 1926/25 od 18.02.2026. 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: 20-361-564 od 09.11.2026. godine, investitor Pantović Vasilije iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta- vikendice, na lokaciji potes Smoljevina, koju čini katastarska parcela broj 264/6 KO Gradačka Poljana 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 07-350-1926/25 od 18.02.2026. godine od strane Sekretarijata za Sekretarijata 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 „WAZDAN" 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, 92/25, 160/25 i 114/26,), 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 stambenog objekta -vikendice, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 264/6, koju čini prema načinu korišćenja:po kulturi livada 6.klase površine 826,00 m^2
  upisana je u listu nepokretnosti broj 341 KO Gradačka Poljana - prepis, potes Smoljevina, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 10.11.2026. godine, kao svojina Pantović Vasilija u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-206 od 27.03.2026. godine,u kojima je za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 264/6 KO Gradačak Poljana navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija na kojoj se gradi stambeni objekat, katastarska parcela broj 264/6 KO Gradačka Poljana, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 72/24).pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi N-37 Krnovo (Potrla, raskrsnica sa M-6)- Gradačka Poljan (raskrsnica sa L-37).

Nekategorisani put u opštoj upotrebi N-37 Krnovo (Potrla, raskrsnica sa M-6) - Gradačka Poljana (raskrsnica sa L-37) upisan je kao nekategorisani put u opštoj upotrebi pod rednim brojem 37 u Registru opštinskih i nekategorisanih putev au opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi" br.036/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je: Priključenje lokacijer za izgrdanju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 264/6 KO Gradačka Poljana, ***planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta (katastarska parcela broj 1186 KO Gradačka Poljana), na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-37 Krnovo (Potrla, raskrsnica sa M-6)- Gradačka Poljana (raskrsnicasa L-37).***

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 20.03.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 264/6 KO Gradačka Poljana, u zahvatu 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 07-350-1926/25 od 18.02.2026. godine izdatih na ime investitora Pantović Vasilije 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. 1926/25 KO Gradačka Poljana , u obuhvata 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 zahtjevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu,
Shodno prethodno nevedenom 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.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-82 od 26.03.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Smoljevina, investitora Pantović Vasilija, na katastarskoj parceli broj broj 264/6 KO Gradačka Poljana u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana 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 može uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.
Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. 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, obavještavaju da 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).

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije "GEO -SISTEM " d.o. O. iz Podgorice od 01.05.2026. godine, u kojoj se navodi:

- Projektovani tj planirani objekat se nalazi na katastarskoj parceli 264/6, KO Graačka Poljana, opština Nikšić
- Objektu je obezbjeđen prilaz preko kat.parcele 1189 KO Gradčka Poljan, po načinu korišćenja - Javni putevi (Mgistralni put Nikšić -Šavnik), u vlasništvu "Države Crne Gore -Sibjekt raspolaganja Vlada Crne Gore 1/1", dalje preko asfaltnog puta , koji čine katastarske parcele:22/9 i 93/5, 92/5, 93/4, 92/4, 98/4, 97/2, 99/2, 121/2, 102/2, 104/2, 117/2, 116/,2, 115/3, sve KO Gradačka Poljana, u vlasništvu "Države Crne Gore -subket raspolaganja Vlada Crne Gore 1/1" osim katastarskih parcela: 92/5, 92/4, 121/2, 102/2, 116/2, 115/3, koje su u privatnom vlasništvu, ali i Listovima nepokretnosti za ove parcele, upisana je zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije. I na kraju, preko katastarske parcele 1186 KO Gradčka Poljana, po načinu korišćenja -nekategorisani putevi, u vlasništvu "Države Crne Gore -Subjekt raspolaganja Opština Nikšić 1/1".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, apredviđena namjena površina u ovoj zoni je:poljoprivreden površine - drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele) 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 m2 do 800 m2, a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m2 .
- 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 novog stambenog objekta -vikendica iznosi 826,00 m^2.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.05 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenog objektom - vikendicomiznosi 41,74 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,07 (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta - vikendice iznosi 57,47 m^2)
- spratnost je P+Pk

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P +Pk .

Projektant navodi u Tehničkom opisu

Gradačka poljana je naselje smješteno na udaljenosti od oko 30 kilometara od gradskog centra.

Objekat je spratnosti prizemlje + potkrovlje. Ima funkciju porodične stambene zgrade. Glavni ulaz je sa sjeverozapadne strane.

Spoljašnja obrada objekta projektovana je u skladu sa arhitektonskim konceptom, funkcionalnim zahtjevima i karakteristikama neposrednog ambijenta, uz primjenu odgovarajućih materijala i sistema završne obrade koji obezbjeđuju trajnost, zaštitu i zadovoljavajuće termoizolacione karakteristike objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Pantović Vasilija za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Smoljevina, na katastarskoj parceli broj 264/6 KO Gradačka Poljana 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 07-350-1926/25 od 18.02.2026. 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 Pantović Vasilija, projektovano od strane preduzeća „WAZDAN" DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2026. godine u 10:53:12+01'00', za izgradnju stambenog objekta - vikendice, na lokaciji potes Smoljevina, koju čini katastarska parcela broj 264/6 KO Gradačka Poljana, 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 Pantović Vasilije, [redacted]
1 x "WAZDAN" D.O.O. Nikši[redacted]
1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a