



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-486

Nikšić, 21.09.2026.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 Pavić Rajka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić p.j. „AC&MM ENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2026. godine u 09:56:28+ 02'00 za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Glogovci, na katastarskoj parceli broj 3864/1 KO Ozrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Pavić Rajku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić p.j. „AC&MM ENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2026. godine u 09:56:28+ 02'00 za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Glogovci, Ozrinići, koju čini katastarska parcela broj 3864/1 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1154 od 09.07.2026. 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: 20-361-486 od 17.09.2026. godine, investitor Pavić Rajko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Glogovci, koju čini katastarska parcela broj 3864/1 KO Ozrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1154 od 09.07.2026. godine od strane 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), 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), 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 „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić p.j. „AC&MM ENGINEERING“ 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);

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

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

- kat. parcele broj 3864/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 5488,00 m², upisana je u posjedovnom listu 1014 KO Ozrinići - prepis, potes Glogovci, kao posjedništvo Pavić Slobodana, u obimu prava 1/1, uvidom u e – katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 18.09.2026. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-664 od 22.07.2026.godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-32 Gvozdenice (raskrsnica sa L-11) -Barice, lokacije za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3864/1 KO Ozrinići, propisano je:

Postojeće stanje - lokacija: "Lokacija za građenje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3864/1 KO Ozrinići, nalazi se u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada, pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi N-32 Gvozdenice (raskrsnica sa L-11)-Barice.

Nekategorisani put u opštoj upotrebi N-32 Gvozdenice (raskrsnica sa L-11) -Barice (katastarska parcela broj 5147 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, sopstvenik -posjednik Crna Gora, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrog reda), upisan je kao nekategorisani put u opštoj upotrebi pod rednim brojem 32 u Registru opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)".

Mjesto i način priključenja navedeno je: "Priključak lokacije za građenje novog stambenog objekta , na katastarskoj parceli broj 3864/1 KO Ozrinići, **planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-32 Gvozdenice (raskrsnica sa L-11) – Barice.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj 26-353-sl od 15.07.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 3864/1 KO Ozrinići, 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 07-350-1154 od 09.07.2026. godine izdatih na ime investitora Pavić Slobodana 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.

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. 20/07, "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 sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.**

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

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-299 od 21.07.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Glogovac, investitora Pavić Slobodana iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 3864/1 KO Ozrinići, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog -urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl.list Crne Gore br.72/4) 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 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).

Dostavljena je saglasnost Pavić Slobodana ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića broj: OV 9332/2026 dana 17.07.2026. godine. u kojoj se navodi: "Ja dolje potpisani, Pavić Slobodan dajem saglasnost svom sinu Pavić Rajku, da može izgraditi i na svoje ime upisati stambeni objekat na kta. parceli broj 3864/1 KO Ozrinići te u to, smislu pribaviti sve saglasnosti i odobrenja potrebne za izgradnju i upis objekta na svoje ime, a sve u skladu sa urbanističko -tehničkim uslovima izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine pod brojem UP/Io br. 07-350-1154.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je PO -Poljoprivredno zemljište - obradive površine.

Prema smjernicama iz izmjene i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je : Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine Opšti uslovi i parametri 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 iznosi 5488,00 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 0,024, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 134,05 m²),
- indeks izgrađenosti 0,024, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta 134,05m²)
- spratnost je Pr

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

Pozicija objekta na parceli je usklađena sa udaljenostima od ulice i okolnih parcela preciziranim u Urbanističko-tehničkim uslovima, prema kojima je minimalna udaljenost objekta od granica bočnih i zadnje parcele 3m a od ulice 5m.

Kako je precizirano u pripadajućim Saobraćajno-tehničkim uslovima, predmetnoj katastarskoj parceli 3864/1 K.O.Ozrinići se pristupa preko katastarske parcele 5147 K.O.Ozrinići koja je u posjedu Crne Gore a služi kao nekategorisani put u opštoj upotrebi.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Pavić Rajka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3864/1 KO Ozrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –1154 od 09.07.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanize i stambene poslove i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Pavić Rajku iz Nikšića projektovano od strane „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić p.j. „AC&MM ENGINEERING“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2026. godine u 09:56:28+ 02'00 za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Glogovci, Ozrinići, koju čini katastarska parcela broj 3864/1 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („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,), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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 15 dana od dana prijema rješenja preko ove Službe.

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



DOSTAVLJENO:

1x Pavić Rajko, [redacted]

1x „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić p.j. „AC&MM ENGINEERING“ [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a