CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361-543
Nikšić, 05.11.2026. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Tadić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHING inženjering" D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.10.2026. godine u 14:11:34 +02`00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2275/3 KO Rastovac, potes Bulin brijeg, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Tadić Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHINGinženjering" D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.10.2026. godine u 14:11:34 +02`00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes potes Bulin brijeg, koju čini katastarska parcela broj 2275/3 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 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 -1696 od 10.09.2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-543 od 26.10.2026. godine, investitor Tadić Nikola iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes potes Bulin brijeg, koju čini katastarska parcela broj 2275/3 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 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 -1696 od 10.09.2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

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 3000 m^2 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 arhitekte iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m^2 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 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), 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 „Arhing inženjerin" d.o.o.Bijelo Polje, 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);

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta sasatoji se od:

- katastarske parcele broj 2275/3 koju po načinu korišćenja čine: po kulturi njiva 3. klase, površine 2059,00 m2,

upisane u listu nepokretnosti broj 546 KO Rastovac - prepis, potes Bulin brijeg, kao susvojina Tadić Nenada i Tadić Nikole u obimu prava sa po ½, po evidenciji e-katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 28.10.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-944 od 22.0692026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2275/3 KO Rastovac na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2276 KO Rastovac, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj2275/3 KO Rastovac, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarskoj parceli broj 2276 KO Rastovac).

Lokacija se može saobraćajno povezati sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi (katastarskoj parceli broj 2276 KO Rastovac) preko djelova katastarskih parcela br. 2275/1 i 2275/2 KO Rastovac, koji se mogu koristiti kao prilazni put koji omogućava vlasniku nepokretnosti prelaz na javni put.

Katastarska parcela br. 2275/1 KO Rastovac je upisana u LN 548 KO Rastovac, u svojini Tadić Radonje, u obimu prava 1/1, način korišćenja – njiva 3. klase.

Katastarska parcela br. 2275/2 KO Rastovac je upisana u LN 549 KO Rastovac, u svojini Tadić Vlatka, u obimu prava 1/1, način korišćenja – njiva 3. klase.

Nekategorisani put u opštoj upotrebi, odnosno katastarska parcela broj 2276 KO Rastovac upisana je u LN 963 KO Rastovac, u svojini Crne Gore, radpolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi."

-Mjesto i način priključenja: "Priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2275/3 KO Rastovac, ***planirati preko jednog priključka, na prilazni put (dio katastarske parcele br. 2275/2 KO Rastovac).***

U projektu prikazati način i mjesto priključka."

NAPOMENA: Za nastavak postupka odnosno dobijanje saobraćajne saglasnosti na tehničku dokumentaciju, potrebno je dostaviti jedan od navedenih dokumenata (ovjeren od notara):

Saglasnost vlasnika katastarskih parcela br. 2275/1 i 2275/2 KO Rastovac, da investitor može koristiti prilazni put preko dijelova navedenih parcela do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2276 KO Rastovac),

Ugovor o pravu službenosti korišćenja prilaznog puta preko dijelova katastarskih parcela br. 2275/1 i 2275/2 KO Rastovac, sklopljen izmedu investitora i vlasnika navedenih parcela,

Ugovor sklopljen izmedu investitora i vlasnika katastarskih parcela br. 2275/1 i 2275/2 KO Rastovac, kojim se u odredenom obimu prava prenosi suvlasnistvo na investitora.

Dostavljen je u papirnoj formi ugovor o zasnivanju stvarne službenosti, ovjerene od notara Ljubiše Markovića UZZ broj 1574/2026 od 04.11.2026. godine, između vlasnika poslužnog dobra Tadić Radonje kojim se obavezuje bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko dijela k.p. 2275/1 KO

Rastovac u površini od 122,00 m2., upisane u "A" listu Lista nepokretnosti broj 548 KO Rastovac (poslužni dobro), u korist kat. parcele broj 2275/3, njiva 3. klase, površine 2059,00 m2 upisana u "A" listu Lista nepokretnosti broj 546 KO Rastovac (povlasno dobro), a sve u skladu sa Elaboratom geodetskih radova sačinjnom od straen "NOVA MAX" DOO broj 154/26 od 14.09.2026. godine.

Dostavljen je u papirnoj formi ugovor o zasnivanju stvarne službenosti, ovjerene od notara Ljubiše Markovića UZZ broj 1573/2026 od 04.11.2026. godine, između vlasnika poslužnog dobra Tadić Vlatka kojim se obavezuje bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko dijela k.p. 2275/2 KO Rastovac u površini od 125,00 m^2., upisane u "A" listu Lista nepokretnosti broj 549 KO Rastovac (poslužni dobro), u korist kat. parcele broj 2275/3, njiva 3. klase, površine 2059,00 m^2 upisana u "A" listu Lista nepokretnosti broj 546 KO Rastovac (povlasno dobro), a sve u skladu sa Elaboratom geodetskih radova sačinjnom od straen "NOVA MAX" DOO broj 154/26 od 14.09.2026. godine.

Tadić Nenad i Tadić Nikola su suvlasnici katastarske parcele broj 2275/3, njiva 3. klase, površine 2059,00 m2, upisana u "A" listu Lista nepokretnosti broj 546 KO Rastovac.

Dostavljena je Saglasnost Tadić Nenada, broj OV 11320/2026 od 21.08.2026. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom je saglasan da Tadić Nikola može izgraditi objekat na njegovoj katastarskoj parceli broj 2275/3 KO Rastovac i upisati ga na svoje ime.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-407 od 21.09.2026. godine, 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.***

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).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 17.09.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2275/3 KO Rastovac, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1696 od 10.09.2026. godine izdatih na ime investitora Tadić Nikole 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 broj 2275/3 KO Rastovac, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („ Sl.list Crne Gore br. 72/24), 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 i 37/18), 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 proširenja kapaciteta ili 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 lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 iznosi 2059,00 m².

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 0.08, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 165,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0.08, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 165,00 m²)
- spratnost je P.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Raspoloživi prostor je u sjevrozapadnom uglu parcele konektovan na lokalni put, pa se sa te strane predviđaju kolski i pješački prilaz objektu. Udaljenost građevinske linije definisana je UT uslovimai iznisi 5.0m od granice kat.parcele.

Susjednih objekata nema u neposrednoj blizini, a južna strana parcele okrenuta je ka meandrima rijeke Rastovac i sa inspirativnim vizurama prema lokalnom pejzažu.

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

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tadić Nikole iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2275/3 KO Rastovac, potes Bulin brijeg, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -1696 od 10.09.2026. godine iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnjiobjekata 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 parametrimau (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, 92/25, 160/25 i 114/26), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta, kao i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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 stav 1 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 Tadić Nikole iz Nikšića, projektovano od strane „ARHINGinženjering“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.10.2026. godine u 14:11:34 +02`00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes potes Bulin brijeg, koju čini katastarska parcela broj 2275/3 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, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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 dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25) a preko ove službe.

Glavni gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 Tadić Nikola [redacted]

1 x „ARHINGinženjering“ D.O.O. Bijelo Polje, [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a