



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-609

Nikšić, 21.01.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stav 3 i stav 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“ br. 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 Burić Šćepana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.01.2026. godine u 14:27:34 +01'00', za građenje novog objekta – objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u obuhvatu 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 **Burić Šćepanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.01.2026. godine u 14:27:34 +01'00', za građenje novog - objekta u funkciji poljoprivrede namjene (skladište poljoprivrednih proizvoda), na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u obuhvatu 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1516 od 05.11.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-609 od 30.12.2025. godine, investitor Burić Šćepan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje objekta u funkciji poljoprivrede na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva u obuhvatu 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 07-350-1516 od 05.11.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ 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);

Katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirano građenje novog objekta u funkciji poljoprivrede, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 496 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 1. klase, površine 3195,00 m²
- katastarske parcele broj 497/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 1. klase, površine 1900,00 m²

po listu nepokretnosti KO 287 KO Mokra Njiva - prepis, potes Mokra Njiva, od 11.12.2025. godine izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić pdo brojem 103-919-13652/2025, kao svojina Burić

Šćešana u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima za k.p. 496 . upis prava hipoteke u korist CKB

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca CKB banke za izgradnju objekta u funkciji poljoprivrede, u kojoj se navodi da Crnogorska komercijalna banka AD Podgorica (u daljem tekstu: "Banka"), kao hipotekarni povjerilac, izdaje saglasnost klijentu "GARDEN LUX" DOO Nikšić, PIB 02402980 (u daljem tekstu: "Korisnik kredita") za izgradnju objekta na

- katastarskim parcelama br. 496 i 497/1, KO Mokra Njiva, upisanim u Listu nepokretnosti br. 28.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-1362 od 24.11.2025. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta u funkciji poljoprivrede na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva na put Duklo - Vidrovan u kojim je navedeno:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), pored puta Duklo -Vidrovan.

Put Duklo – Vidrovan (na katastarskoj parceli broj 1693 KO Vir upisan je u LN 507 KO Vir, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja -javni putevi).

- Mjesto i način priključenja: Priključak lokacije na izgradnji novog objekta u funkciji poljoprivrede na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, ***planirati preko jednog priključka preko putnog zemljište na Put Duklo – Vidrovan.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-616 od 25.11.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta u funkciji poljoprivrede, na katastarskim parcelama broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.

2. Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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);
- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 25.11.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta u funkciji poljoprivrede, na katastarskim parcelama br 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, 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 07-350-1516 od 17.11.2025. godine izdatih na ime investitora Burić Šćepana 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 objekta u funkciji poljoprivrede, na katastarskim parcelama broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva , u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a GUR-a Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekta 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, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini objekta, kapacitetu, namjeni poslovnog kompleksa i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenja za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele je 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 objekta u funkciji poljoprivrede je 5095,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta u funkciji poljoprivrede u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,11, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je 254.76 m² + uključujući i objekat koji posjeduje Saglasnost glavnog gradskog arhitekta dobijena 28.10.2024. godine na k.p. 496 KO Mokra Njiva čija zauzetost iznosi 320.16 m², što iznosi ukupna zauzetost objekta (u izgradnji kako je navedeno) i planiranog objekta - ukupno 574.92 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je 254.76 m² + uključujući i BRGP objekta koji posjeduje Saglasnost glavnog gradskog arhitekta dobijena 28.10.2024. godine na k.p. 496 KO Mokra Njiva koja iznosi 320.16 m², što iznosi ukupna BRGP svih objekata objekta (u izgradnji kako je navedeno) i planiranog - ukupno 574.92 m²)
- spratnost planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je P.

U dostavljenom tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na Uvodne napomene je navedeno: Novi objekat se projektuje kao objekat uz skladišni objekat za koji je urađena kompletna dokumentacija i predata za dobijanje građevinske dozvole, a Saglasnost glavnog gradskog arhitekta dobijena 28.10.2024. godine, UP/Io broj: 20-361-188/2, a što je i prikazano u grafičkim dijelovima idejnog rješenja: Situacioni plan sa osnovom prizemlja (broj priloga: 3.), Osnova temelja (broj priloga: 4.), Osnova prizemlja (broj priloga: 5.), Osnova krovne konstrukcije (broj priloga: 6.), kao i na Izgledi objekta (broj priloga: 9. i 10.),

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Burić Šćepana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta u funkciji poljoprivrede na lokaciji potes Mokra Njiva na katastarskim parcelama broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji u izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1516 od 05.11.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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);

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 stav 1 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 Burić Šćepanu iz Nikšića projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.01.2026. godine u 14:27:34 +01'00', za građenje novog - objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24) („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“ 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Burić Šćepan, [REDACTED]

1 x „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a