



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-55

Nikšić, 23.02.2026. 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 Milić Draška iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2026. godine u 20:40:07, za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta (u funkciji trgovine), na lokaciji potes Kočani, na katastarskoj parceli broj 1192/4 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Drašku Miliću iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2026. godine u 20:40:07, za izgradnju za izgradnju poslovno – skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1192/4 KO Kočani, 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 07-350-1210 od 03.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-55 od 16.02.2026. godine, investitor Milić Draško iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - poslovno – skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1192/4 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1210 od 03.10.2025. godine.

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 3000 m² 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 arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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 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 „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić, 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 se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG", br. 72/24).

Katastarska parcela broj 1192/4 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta, poslovno – skladišnog objekta u funkciji trgovine sastoji se od:

- kat. parcela broj 1192/4 KO Kočani koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase površine 1082,00 m²,

po listu nepokretnosti broj 1085 KO Kočani - prepis, potes Kočeni, kao svojina Milić Draška u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, uvidom u e- katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 08.02.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1168 od 27.10.2025. godine za

priključenje lokacije za radove na izgradnju novog – poslovno skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 1192/4 KO Kočani, na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Kočansku istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnju novog – poslovno skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 1192/4 KO Kočani, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju – Ul. Kočanske.

Ulica Kočanska (na katastarskoj parceli broj 1428/1 KO Kočani upisanoj u LN 605 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštini Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 158. U Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 36/15).”

-Mjesto i način priključenja: “Priključak lokacije za radove na izgradnji novog - poslovno skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 1192/4 KO Kočani, **planirati preko jednog priključka, na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Kočansku.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka, tako da priključak treba projektovati uz granicu katastarske parcele broj 1192/5 KO Kočani, na rastojanju min 15 m od granice katastarske parcele.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “GEO-ZENIT” D.O.O. Nikšić iz Nikšić od 18.09.2025. godine, kojom potvrđuju da predmetna parcela broj 1192/4 KO Kočani, čini lokaciju za izgradnju poslovno skladišnog objekta, kojoj je obezbijeđen prilaz sa postojećeg javnog puta Krupac – Vukov Most označen kao katastarska parcela 1428/1 KO Kočani, Opština Nikšić.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-534 od 14.10.2025.godine investitora Milić Draška iz Nikšića kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1192/4 KO Kočani, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

1. Glavnim 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), kao 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 priključanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši u 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 izdavanje građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, sa planom

namjene površine za predmetne parcele SMG -stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- **Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,**
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, **komunalno-servisni objekti**, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- **Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.**
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatah planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020), u članu 24, stav 4. je navedeno:

Na građevinskom području gradskih naselja mogu se planirati: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; objekti državnih organa; objekti organa opštine; objekti za kulturu, školstvo, zdravstvenu, socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju; vjerski objekti i

ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; **objekti za trgovinu**; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, **skladišta**, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom; parkinzi i garaže; objekti infrastrukture; objekti zelene infrastrukture; javni otvoreni prostori.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno skladišnog objekta je 1082,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta-poslovno - skladišnog objekta u funkciji trgovine, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,277 (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost, max. površina pod planiranim poslovno- skladišnim objektom u funkciji trgovine iznosi 300.00m²)
- indeks izgrađenosti 0,277 (ostvarena - projektovana BRGP o poslovno- skladišnog objekta u funkciji trgovine iznosi 300.00 m²)
- spratnost je P
- parking mjesto 3 pm

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: - za poslovne etaže do 4.5 m; ispoštovana je.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2026. godine u 20:40:07., utvrđeno je da je u okiru navedenog objekta projektovana je kancelarija sa toaletom.

Osnovna namjena objekta je Poslovno skladišni prostor i u tom smislu je prilagođena uslovima koje zahtijevaju radne aktivnosti u pogledu površine, funkcionalne visine i pratećeg sadržaja. Objekat u funkcionalnom smislu čini skladišni prostor sa kancelarijom, WC-om i čajnom kuhinjom.

PRAVILA GRAĐENJA:

- Urbanističko tehničkim uslovima je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja Poslovno skladišnog objekta.

Pristup objektu: Kolski i pješački Opštinski put - Ulica Kočanska, saobraćajni priključak projektovati na rastojanju od min 15.00m od granice katastarske parcele 1192/5. (u skladu sa Saobraćajno-tehničkim uslovima broj 09-340-1168 od 27.0.2025.god.)

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - SMG -stanovanje malih gustina, mogu da se grade komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Draška Milića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog – poslovno skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Kočani, na katastarskoj parceli broj 1192/4 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1210 od 03.10.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, 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 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. 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 investitoru Milić Drašku iz Nikšića, projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2026. godine u 20:40:07, za izgradnju poslovno – skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1192/4 KO Kočani, 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), 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 Milić Draško, [REDACTED]
- 1 x „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a