



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-85

Nikšić, 11.03.2026. 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), 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 „PORODIČNA FARMA MILJANIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.02.2026. godine u 00:12:21 +01'00', za izgradnju novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Međupuće, Vir, na katastarskim parcelama broj 2200, 2201/2, 2199/1, 2198/1 KO Vir, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „**PORODIČNA FARMA MILJANIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.02.2026. godine u 00:12:21 +01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Međupuće, Vir, koju čine katastarske parcele broj 2200, 2201/2, 2199/1, 2198/1 KO Vir, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“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 07-350-1328 od 23.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-85 od 05.03.2026. godine, investitor „PORODIČNA FARMA MILJANIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes potes Međupuće, Vir, koju čine katastarske parcele broj 2200, 2201/2, 2199/1 i 2198/1 KO Vir, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1328 od 23.10.2025. godine.

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 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 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 „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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);

Kat. parcele broj 2200, 2201/2, 2199/1, 2198/, KO Vir nalaze se u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

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

- Kat. parcela broj 2200 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 2. klase, površine 3520,00 m², sa upisanim poljoprivrednim objekat površine 3520,00 m²
- Kat. parcele broj 2201/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 1166,00 m²
- Kat. parcele broj 2199/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 2. klase, površine 1120,00 m²
- Kat. parcele broj 2198/1 koju čini prema načinu korišćenja: zgrada poljoprivrede površine 270,00 m², pomoćna zgrada, površine 24,00 m², garaža, površine 27,00 m² i zemljište uz zgrade, površine 669,00 m²

po listu nepokretnosti 550 KO Vir - prepis, potes Medupuće, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 10.03.2026. godine, kao svojina "Porodična farma Miljanić u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom u G listu LN u podacima o teretima i ograničenjima, u opisu prava: Hipoteka - UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA, UZZ BR 861/2017 27.10 2017 GODINE NOTAR MARKOVIĆ LJUBIŠA ANEKS UZZ BR. 1147/20 OD 20.11.2020

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbjediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište odnosno dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1275 od 08.12.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2200 KO Vir na put Duklo - Vidrovan, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2200 KO Vir, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), pored puta Duklo – Vidrovan.

Put Duklo – Vidrovan (na katastarskoj parceli broj 2370 KO Vir upisan je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi).

- Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2200 KO Vir, **planirati preko jednog priključka, preko puta zemljišta na Put Duklo – Vidrovan.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-579 od 05.11.2025. 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog – urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list Crne Gore br. 72/24), u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 zadatih 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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 6870,00 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 0,09, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi 243,95 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 2200 i 2198/1 KO Vir – zgrada poljoprivrede, objekat broj 1, 270,00 m² i poljoprivredni objekat objeakt broj 1, površine 74,00 m², što iznosi da je ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno 587,95 m²)
- indeks izgrađenosti 0,14, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog porodičnog stambenog objekta iznosi je 243,95 m² + uključujući i BRGP postojećih objekata na k.p. 2200 i 2198/1 KO Vir - zgrada poljoprivrede, objekat broj 1, BRGP 540,00 m² i poljoprivredni objekat objekat broj 1, BRGP 148,00 m², što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 931,95 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje urađeno od strane firme „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.02.2026. godine u 00:12:21 +01'00', za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Međupuće, Vir, koju čine katastarske parcele broj 2200, 2201/2, 2199/1, 2198/1 KO Vir, u tekstualni i grafički dio stanovljeno je da (što je i navedeno u tehničkom opisu TAČKA 2 -LOKACIJA OBJEKATA):

Obilaskom lokacije utvrđeno je da trenutno postoje poljoprivredni objekat na KP 2200 spratnosti P+1 i zgrada poljoprivrede na KP2198/1 spratnosti P+1, dok su garaža i pomoćni objekat uklonjeni. Ukupna površina postojećih objekata u osnovi iznosi 344m², a njihova ukupna bruto razvijena građevinska površina je 688m².

Projektom rađenim u septembru 2024. godine predviđena je rekonstrukcija i dogradnja poljoprivrednog objekta, koja podrazumeva spoljašnju i unutrašnju rekonstrukciju postojeće zgrade namijenjene skladištenju gotovih poljoprivrednih proizvoda, kao i dogradnju aneksa između dva objekta sa poljoprivrednom namijenom.

Nakon realizacije ovog projekta, objekti poljoprivredne namijene imaće ukupnu površinu od 480,30m² u osnovi, a njihova ukupna BRGP iznosiće 859,32m².

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „PORODIČNA FARMA MILJANIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Mekuće na katastarskim parcelama broj 2200, 2201/2, 2199/1, 2198/1 KO Vir, 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 07-350-1328 od 23.10.2025. godine 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.

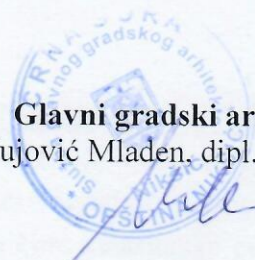
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „PORODIČNA FARMA MILJANIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića, projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.02.2026. godine u 00:12:21 +01'00', za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Međupuće, Vir, koju čine katastarske parcele broj 2200, 2201/2, 2199/1 i 2198/1 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić („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 »PORODIČNA FARMA MILJANIĆ« D.O.O. Podgorica, [redacted]
- 1 x „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a