



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-316

Nikšić, 07.07.2026. 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 Šarančić Darko iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2026. godine u 12:03:44 +02'00, za izgradnju novog - stambenog objekta, na lokaciji potes Velika livada, na katastarskoj parceli broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani 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 Šarančić Darku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2026. godine u 12:03:44 +02'00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Velika livada, koju čine katastarske parcele broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-773 od 23.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-316 od 29.06.2026. godine, investitor Šarančić Darko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Velika livada, koju čine katastarske parcele broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-773 od 23.07.2025. 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 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 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 „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić 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);

Katastarske parcele broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani nalazi se u zahvatu 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 stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 575 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi livada 4. klase površine 2162,00 m²,
- katastarske parcele broj 576/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 4. klase površine 1505,00 m²

- katastarske parcele broj 577/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3. klase površine 2333,00 m²

upisane u listu nepokretnosti broj 651 KO Miločani- prepis, potes Velika livada, bez zabilješki tereta i ograničenja, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 02.07.2026. godine kao svojina Šarančić Darka u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-842/2025 od 14.04.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta – stambeni objekat, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani na lokalni put L-20 Brod - Vir, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – stambeni objekat, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), pored lokalnog puta L-20 Brod – Vir.

Lokacija je saobraćajno povezana sa lokalnim putem L-20 Brod – Vir preko katastarskih parcela broj 577/4, 608/2, 588/1 i 588/4 KO Miločani, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 577/4 KO Miločani, upisana je u LN 110, u svojini Nikolić Tatjane u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarskih parcela broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani.

Katastarska parcela broj 608/2 KO Miločani, upisana je u LN, u svojini Nikolić Tatjane u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarskih parcela broj 575, 576/ i 577/3 KO Miločani.

Katastarska parcela broj 588/1 KO Miločani, upisana je u LN 682, u svojini Vrbica Ane u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 588/4 KO Miločani, upisana je u LN 324, u susvojini Vukićević Dragana u obimu prava ½, Blagojević Marije u obimu prava 1/6 i Vukićević Marka u obimu prava 1/3.

Lokalni put L-20 Brod – Vir (katastarska parcela broj 2368/1 KO Vir upisana je u LN 63 KO Vir u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi i katastarska parcela broj 2225/3 KO Miločani upisana u LN 97 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi) upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 20. U Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim I nekategorisanim putevima.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o prodaji sa UZZ br. 587/2020 (ovjeren od notara Ljubiše markovića, dana 08.07.2020. godine), u kojem je uspostavljeno trajno pravo službenosti puta na katstarskim parcelama broj 588/1 i 588/4 KO Miločani u korist katstarskih parcela broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani. "

- Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta - stambeni objekat, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, **planirati preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 577/4 KO Miločani.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka."

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-369 od 28.07.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog - stambenog objekta, lokacija Miločani, investitora Šarančić Darka iz Nikšića, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog - urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

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

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;
- pozicija objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše kao priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;
- način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje 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);
- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, 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 pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.“

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 28.07.2025. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta- stambeni objekat, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, u zahvatu 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 07-350-773 od 23.07.2026. godine izdatih na ime investitora Šarančić Darka 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 stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i 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, nosilac projekta Šarančić Darko iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

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

Dostavljena je Skica snimanja geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" d.o.o. Nikšić, od dana 06.04.2026. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić- Izmjene i dopune u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je PO – Poljoprivredno zemljište sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 mnnv 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 je 6000,00 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 0,03, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 186,97 m²)
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 341,94 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je Po+P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na dio

2.2. OPIS ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKOG REŠENJA je navedeno:

Usvojena je relativna kota prizemlja +0.00mnnv ~ 630.72. Prizemlje ima svijetlu visinu 2,80m. Iznad prizemlja je projektovana međuspratna tavanica d=15,00cm.

Potkrovlje je svijetle visine 2,50 (do raspinjača) sa projektovanim kosim krovom, nagiba 25,00 °.

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Objekat je spratnosti Po+Pr+Pk.

Podrum je predviđena kao tehnička prostorija *kotlarnica* i do istog se dolazi preko unutrašnjeg stepeništa.

U bruto građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šarančić Darka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Velika livada, na katastarskim parcelama broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani 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 07-350-773 od 23.07.2025. 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 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 Šarančić Darku iz Nikšića, projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2026. godine u 12:03:44 + 02'00 za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Velika livada, koju čine katastarske parcele broj 575, 576/1 i 577/3 KO Miločani, 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 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 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 Šarančić Darko, U [redacted]
- 1 x „KOV-ATELJE“ d.o.o. [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a