



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 594

Nikšić, 25.10.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 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“ 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 Terić Rajka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine u 09:02:53 +01'00' za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta (u funkciji trgovine), na lokaciji potes Međupuće, na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir, 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 **Terić Rajku daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine u 09:02:53 +01'00' za izgradnju poslovno – skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Međupuće, Vir, koju čini katastarska parcela broj 2243/2 KO Vir, 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. 07-350-638/2 od 12.12.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-594 od 22.12.2025. godine, investitor Terić Rajko iz Nikšića, podnio je 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 Međupuće, Vir, koju čini katastarska parcela broj 2243/2 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), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-638/2 od 12.12.2025. 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 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 „ARHILINE“ DOO 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-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);

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 2243/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase površine 3000,00 m² po listu nepokretnosti broj 621 KO Vir - prepis, potes Međupučje, od 27.10.2025 godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Terić Rajka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1290 od 19.11.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir, na opštinski put, lokalni put L-20 Brod – Vir navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir, nalazi se u obuhvatu Izmjena I dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, br. 72/24), pored opštinskog puta, lokalni put L-20 Brod – Vir.

Lokalni put L-20 Brod – Vir (katastarska parcela broj 2368/1 KO Vir upisana 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 oštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 36/15).”

- mjesto i način priključenja: “Priključak lokacije za radove na izgradnji novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir, širinu prilaznog puta i radijus krivine planirani za mjerodavno vozilo L=12m, preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na opštinski put, lokalni put L-20 Brod – Vir.”

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:09-327-308 od 03.07.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – 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;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda 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, 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 koja upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 27.06.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog – poslovno skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine

Nikšić, kojim je nosilac projekta u obavezi da se izjasni o namjeni, površini, kapacitetu objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje 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 lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjena površine za predmetnu parcelu SMG -stanovanje malih gustina, predviđeno je:

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina

- 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 objekta je 3000,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje poslovno skladišnog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08 (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 250,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,08, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta je 250,00 m²),
- spratnost je P (Vp)

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 Terić Rajka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta na lokaciji potes Međupuča na katastarskoj parceli broj 2243/2 KO Vir u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-638/2 od 12.12.2025. godine i 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, 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Terić Rajku iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2025. godine u 09:02:53 +01'00' za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta (u funkciji trgovine), na lokaciji potes Međupuće Vir, koju čini katastarska parcela broj 2243/2 KO Vir, 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 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 prijema (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 Terić Rajko. [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a