



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-293

Nikšić, 26.06.2026. 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 „VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO Bar iz Bara za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2026.godine u 11:35:59 +02'00, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Prekača, na katastarskim parcelama broj 1689/1 i 1690/1 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 **„VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO Bar iz Bara daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2026.godine u 11:35:59 +02'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Prekača, koju čine katastarske parcele broj 1689/1 i 1690/1 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 07-350-567 od 19.06.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-293 od 18.06.2026. godine, investitor „VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO Bar iz Bara, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Prekača, koju čine katastarske parcele broj 1689/1 i 1690/1 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 07-350-567 od 19.06.2025. 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 obaveznu 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“ 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-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 1689/1 i 1690/1 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 stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1689/1 koju čini prema načinu korišćenja njiva 4.klase površine 2188,00 m²
- katastarske parcele broj 1690/1 koju čini prema načinu korišćenja njiva 4.klase površine 2705,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 665 KO Miločani -prepis, kao svojina „VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, a po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić od 23.06.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-723 od 28.07.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1689/1 i 1690/1 KO Miločani na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2220 KO Miločani istaknuto je:

- Postojeće stanje:“Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1689/1 i 1690/1 KO Miločani se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi”, br 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2220 KO Miločani.

Katastarska parcela broj 2220 KO Miločani upisana je u LN 97, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

- Mjesto i način priključenja: “Priključak lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1689/1 i 1690/1 KO Miločani, **planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2220 KO Miločani.**

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-307 od 04.07.2025.godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Prekača investitora Božović Vukoja, na katastarskim parcelama broj 1689/1 i 1690/1 KO Miločani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić kao i 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.**

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove, kako bi se definisao potreban predtretman, koji 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).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 26.06.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1689/1 i 1690/1 KO Miločani, u obuhvatu 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 07-350-567 od 19.06.2025. godine izdatih na ime investitora Božović Vukoja 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 katastarski parcela br. 1689/1 i 1690/1 KO Miločani, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne 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, nosilac projekta Božović Vukoje 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 izjava geodetske organizacije GEOZENIT DOO Podgorica iz Podgorice od 14.04.2026. godine u kojoj se navodi: Nakon uvida u katastarsko stanje i preklopom geodetske podloge sa projektovanim objektima, Geozenit DOO Podgorica konstatuje da se planirani objekat nalazi na katastarskim parcelama 1689/1 i 1690/1 KO Miločani, Opština Nikšić.

Predmetnoj lokaciji je obezbjeđen prilaz sa postojećeg nekategorisanog puta označena kao katastarska parcela 2220, KO Miločani, Opština Nikšić u vlasništvu Crne Gore udjela 1/1.

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 u ovoj zoni je:stanovanje malih gustina (SMG) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz izmjena i dopuna 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 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 koju čine katastarske parcele broj 1689/1 i 1690/1 KO Miločani, na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je ukupne površine 4893,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,04, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 193,75m²)
- indeks izgrađenosti 0,04, (ostvorena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 193,75 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.
- Minimalan broj parking mjesta/ stambenoj jedinici 3PM

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu kkoji se odnosi na PRAVILA GRAĐENJA je navedeno:

Građevinska linija GL je prema saobraćajnici i prema susjednim parcelama definisana minimalnim rastojanjima:

- a) Prema ulici: minimum 5.00m od regulacione linije ulice
- b) Prema susjednim parcelama: minimum 2.00m

Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3

Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8

Pristup objektu: Kolski i pješački, u skladu sa Saobraćajno tehničkim uslovima br. 09-340-723 od 28.07.2025.god. Saobraćaj se odvija preko parcele 2220 KO Miločani.

U Urbanističko tehničkim uslovima je navedeno da je prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu Zakona o geološkim istraživanjima (Sl. list RCG br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) potrebno izvršiti geološka istraživanja tla za predmetnu lokaciju kao i Elaborat o rezultatima izvršenih istraživanja.

S obzirom na to da je objekat planiran kao prizemni, bez suterena, rezultati predmetnih istraživanja će biti dio Glavnog projekta, koji će biti izvršen u skladu sa smjericama iz Elaborata koje se odnose na fundiranje objekta.

Površina lokacije koju čine katastarske parcele broj 1689/1 i 1690/1 KO Miločani: 4 893,00 m²

Površina dijela parcela na kojima je planirana izgradnja objekta: 1220.40 m²

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO Bar iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na na lokaciji potes Prekača, na katastarskim parcelama broj 1689/1 i 1690/1 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 07-350-567 od 19.06.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjericama 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 smjericama 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO Bar iz Bara, projektovano od strane DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2026.godine u 11:35:59 +02'00, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Prekača, koju čine katastarske parcele broj 1689/1 i 1690/1 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 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 „VITALIA ESPANOL CORPORATION“ DOO Bar [REDACTED]

1 x „DRAŠKOVIĆ GRADNJA“ DOO Nikšić [REDACTED]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a