



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-78

Nikšić, 10.03.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 „VIZIA CONSULTING“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „QUINCE -ENGINEERING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.02.2026. godine u 10:02:58 +01:00 za izgradnju novog objekta - stambenog objekta – vikend kuće, na lokaciji potes Donji Grahovac, na katastarskoj parceli broj 2972/5 KO Grahovac, 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 „**VIZIA CONSULTING“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „QUINCE -ENGINEERING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice ovjereno elektronskim potpisom dana 27.02.2026. godine u 10:02:58 +01:00 za izgradnju novog objekta, stambenog objekta – vikend kuće, na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2972/5 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana 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 br. 07-350-805 od 28.07.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-78 od 02.03.2026. godine, investitor „VIZIA CONSULTING“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - vikendice na lokaciji potes Donji Grahovac koju čini katastarska parcela broj 2972/5 KO Grahovac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-805 od 28.07.2025. godine. od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 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 utvrđuju 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 obavezno 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 „QUINCE -ENGINEERING“ DOO 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-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 nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 2972/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 1000,00 m²,
upisana je u listu nepokretnosti broj 219 KO Grahovac - prepis, potes Donji Grahovac, kao svojina "VIZIA CONSULTING" D.O.O. Herceg Novi, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 10.02.2026. godine..

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340- 872/2025 od 03.02.2026. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta koju čini katastarska parcela broj 2972/5 KO Grahovac, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2975 KO Grahovac, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta koju čini katastarska parcela broj 2972/5 KO Grahovac, se nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2975 KO Grahovac.

Katastarska parcela broj 2975 KO Grahovac, upisana je u LN 164, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu izjavu broj 09-340-1482 od 22.12.2025.godine da planira izgradnju stambenog objekta – vikendice na katastarskoj parceli broj 2972/5 KO Grahovac.

– mjesto i način priključenja navedeno je :Priključak lokacije na izgradnji novog objekta koju čini katastarska parcela broj 2972/5 KO Grahovac, ***planirati preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2975 KO Grahovac.***

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-388 od 05.08.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na katastarskoj parceli broj 2972/5 KO Grahovac, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavnim projekat uraditi un 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 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 prikupljanje i dovođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na načina da se spriječi procirivanje 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 potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-104/1 od 29.12.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog- stambenog objekta- vikendice na katastarskoj parceli br 2972/5 KO Grahovac u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR -a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-805 od 28.07.2025.godine i idejnog rješenja izrađenog od strane „Quince -Engineering doo Podgorica, izdatih na ime investitora „Vizia Consulting doo Herceg Novi 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 novog- stambenog objekta – vikendice (ukupne površine objekta 65,87 m²) na katastarskoj parceli br 2972/5 KO Grahovac, 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) 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, predmetni projekat po izjašnjenju starnke odnosi na stambeni objekat(vikendica) to nosilac projekta “Vizia Consulting” doo Herceg Novi nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog 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 TERRA MAPPING DOO iz Podgorice od 25.02.2026. godine u koji se navodi:

Projektovani tj planirani objekat se nalazi na katastarskoj parceli 2972/5 KO Grahovac, opštine Nikšić.

Objektu je obezbjeđen prilaz preko katastarske parcele 3222, po kulturi – nekategorisani putevi (vlasnik: CRNA GORA, RASPOLAGANJE OPŠTINA NIKŠIĆ) i preko katastarske parcele 2975, po kulturi -nekategorisani putevi (vlasnik: CRNA GORA , RASPOLAGANJE OPŠTINA NIKŠIĆ)

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, s planoma namjena površina u ovoj za predmetnu parcelu : poljoprivredne zemljište – obradivo zemljište (PO).
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 mnv 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 novog stambenog objekta – vikend kuće je 1000,00,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.058 (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom – vikend kućom iznosi 58,08 m²),
- indeks izgrađenosti 0.084, (ostvorena - projektovana BRGP stambenog objekta – vikend kuće iznosi 84.60 m²),
- planirana spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „VIZIA CONSULTING“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - vikendice na lokaciji potes Donji Grahovac koju čini katastarska parcela broj 2972/5 KO Grahovac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-805 od 28.07.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine. i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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 stav1 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 „VIZIA CONSULTING“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, projektovano od strane „QUINCE -ENGINEERING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.02.2026.godine u 10:02:58 +01`00, za izgradnju novog objekta - stambenog objekta – vikend kuće, na lokaciji potes Donji Grahovac, na katastarskoj parceli broj 2972/5 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana 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 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 „VIZIA CONSULTING“ DOO Herceg Novi, [REDACTED]

1 x „QUINCE -ENGINEERING“ DOO Podgorica, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a