CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 515
Nikšić, 21.11.2025. 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" b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Vulanović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.11.2025. godine u 15:00:44 +01'00' za izgradnju novog poslovno skladišnog objekta, na kat. parcelama broj 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Vulanović Milošu daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.11.2025. godine u 15:00:44 +01'00, za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta - poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Vrt pod kućom, Ozrinići, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, 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 –959/1 od 24.03.2025. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-515 od 18.11.2025. godine, investitor Vulanović Miloš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta - poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Vrt pod kućom, Ozrinići, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu

Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-959/1 od 24.03.2025. 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 arhitekte 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 utvđuje 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 arhitekte 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 „L-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-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);

Predmetne parcele se nalaze 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 1002 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 745,00 m^2
- katastarske parcela broj 1003 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 517,00 m^2
- katatastarske parcela broj 1005 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 3. klase, površine 616,00 m^2

upisane su u posjedovni list broj 956 KO Ozrinići – prepis, potes Vrt pod kućom, kao posjedništvo Vulanović Miloša, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- katastarske parcele broj 1004 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase, površine 1878,00 m^2

upisana je u posjedovni list broj 1638 KO Ozrinići – prepis, potes Vrt pod kućom, kao posjedništvo Vulanović Miloša 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: 09-340-354 od 10.04.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju poslovno - skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, na lokalni put L-14 Most Gračanica (naselje B.Tomovića) -Ozrinići - Bršno navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji poslovnog skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored lokalnog puta L-14 Most Gračanica (naselje B.Tomovića)- Ozrinići -Bršno.

Lokalni put Most Gračanica (naselje B.Tomovića) -Ozrinići- Bršno (na katastarskoj parceli broj 5139 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, posjedništvu Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja - put četvrtog reda) upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 14. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15)."

- mjesto i način priključenja: "Lokacija za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na lokalni put L-14 Most Gračanica (naselje B.Tomovića) -Ozrinići -Bršno.

U projektu prikazati mjesto i način priključena.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LANDSAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od juna 2025. godine, kojom izjavljuje da: "predmetnu lokaciju u vlasništvu Vulanović Miloša u obimu prava 1/1 čine: katastarske parcele br.1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići u površini od 3756,00 m^2 na kojoj se nalazi projektovani objekat.

Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbjeđen preko lokalnog puta L-14 Most Gračanica – Ozrinići-Bršno-katastarke parcele 5139.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-152 od 31.03.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada 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 infrastruktu,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);
- odvođenje sanitarnih otpadnih voda,ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje u vodonepropusnu septičku jamu.Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane

- pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacojim ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

  U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

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 parcele SMG -stanovanje malih gustina

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m^2,
- 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 3756,00 m^2.

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 0,05 ((ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 203,00 m^2),
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta je 203,00 m^2),
- spratnost je P (Vp)

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti 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 Vulanović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići 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. 07-350-959/1 od 24.03.2025. godine 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 parametrimau (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 Vulanović Milošu iz Nikšića, projektovano od strane „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.11.2025. godine u 15:00:44 +01'00' za izgradnju poslovno skladišnog objekta - poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Vrt pod kućom, Ozrinići, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1003, 1004 i 1005 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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“ bro 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 Vulanović Miloš, [redacted]
1 x „L-GRADNJA“ DOO Nikšić, [redacted]
1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a