



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-526

Nikšić, 16.10.2026. 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, 92/25, 160/25, 114/26.), 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 „MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY“ DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „OOUR“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.09.2026. godine u 12:40:29+02'00 za izgradnju novih objekata, tri stambena objekta - 2 -dvojne kuće sa 4 jednosobne stambene jedinice i 1 -dvojna kuća sa 2 dvosobne stambene jedinice, na lokaciji potes Gornje Polje na katastarskim parcelama broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru „**MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY“ DOO Podgorica iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „OOUR“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.09.2026. godine u 12:40:29+02'00 za izgradnju novih stambenih objekata – dvije (2) - dvojne kuće - 4 jednosobne stambene jedinice i jedna (1) - dvojna kuća - 2 dvosobne stambene jedinice, na lokaciji potes Gornje Polje, koju čine katastarske parcele broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u obuhvatu 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 –350 od 10.03.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 526 od 12.10.2026. godine, investitor „MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY“ DOO Podgorica iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih stambenih objekata – dvije (2) - dvojne kuće - 4 jednosobne stambene jedinice i jedna (1) - dvojna kuća - 2 dvosobne stambene jedinice, na lokaciji potes Gornje Polje, koju čine katastarske parcele broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -350 od 10.03.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

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 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 „OOUR“ 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-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);

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novih stambenih objekata, sastoji se od:

- kat. parcele broj 3947/1, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase, površine 539,00 m²
- kat. parcele broj 3947/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase površine 540,00 m²
- kat. parcele broj 3947/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase površine 539,00 m²

- kat. parcele broj 3947/4, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase površine 540,00 m²
- kat. parcele broj 3947/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase površine 540,00 m²
- kat. parcele broj 3947/6, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase površine 539,00 m²

upisane su u list nepokretnosti broj 1021 KO Grahovo -prepis, potes Gornje Polje, uvidom u e -katastar Uprave za katastar PJ Nikšić 15.10.2026. godine kao svojina "MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY" DOO PODGORICA u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela 3946/2, 3946/3, 3946/4, 3946/5, 3946/6 i 3946/7 KO Grahovo koje su upisane u list nepokretnosti broj 1021 KO Grahovo -prepis, potes Gornje Polje, uvidom u e -katastar Uprave za katastar PJ Nikšić 15.10.2026. godine kao svojina "MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY" DOO PODGORICA u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj: 03/01-5114/2 od 04.05.2026. godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na katastarskim parcelama broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo koje su locirane uz Regionalni put R-8 dionica Grahovo – Nudo u mjestu Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o planiranju prostora („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora izgradnji objekata ("Sl.list" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 I 18 Zakona o putevima ("Sl.list CG" br. 82/20 i 140/22 I 39/26) konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Nikšić.

Saobraćajno -tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta konfiguracije terena, potrebama prilaznog puta itd.

Regulaciona linija (linija koja d

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarskih parcela i putne parcele.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista se ne može formirati na manjem rastojanju od **10m** od regulacione linije.

Prostor između regulacione i građevinske linije urediti kao slobodan prostor bez objekta.

Priključenje prilaznih puteva na javni put vrši se prvenstveno povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, priključenje zemljišta i objekta prevashodno na saobraćajnicu nižeg reda/ ranga koja je već priključena na javni državni put.

Priključak (kolsku komunikaciju) za buduće objekte treba definisati sa bezbjednim isključenjem sa regionalnog puta i bezbjednim uključenjem na put.

U konkretnom slučaju ne postoji mogućnost priključenja sa neke lokalne saobraćajnice već se priključenje treba planirati i projektovati sa regionalnog puta.

Neophodno je izvršiti objedinjenje svih parcela na kojima je planirana gradnja objekata servisnom/sabirnom saobraćajnicom i preko jedinstvenog priključka izvršiti povezivanje sa regionalnim putem.

Pozicioniranje samog priključka definisati na način je sagledati postojeće stanje definisati način da se obezbijedi adekvatna preglednost u cilju bezbjednog isključenja sa regionalnog puta I bezbjednog uključenja na regionalni put. Potrebno je zadržati postojeći režim saobraćaja na regionalnom putu.

Mjerodavno vozilo za proračun je putničko vozilo.

Odvod atmosferskih voda sa platoa budućih objekta i priključnog puta definisati na način da atmosferske vode ne dotiču na regionalni put.

Potrebe parking prostora definisati unutar katastarskih parcela.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat – Faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

Dostavljena je dopuna saobraćajno tehničkih uslova broj:03/01-5114/3 od 11.06.2026. godine izdata od strane Uprave za saobraćaj u kojima se navodi: ***”Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu projektanta, nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i sagledavanja položaja katastarskih parcela- funkcionalnosti planiranih objekata Uprava za saobraćaj je saglasna i odobrava formiranje građevinske linije na 7m od regulacione linije.***

Svi ostali navodi saobraćajno -tehničkih uslova izdati aktom br. 03/01-5114/3 od 04.05.2026.godine, ostaju.

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-101 od 28.03.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata, potes Gornje Polje, investitora „MG global investment and consultancy“ DOO iz Podgorice, na katastarskim parcelama broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić definisano da je članom 115 Zakona o vodama („Sl. List RCG“, br.27/07, i „Sl.list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) je 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, da 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 ***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 sanitarnom -tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br. 056/19).

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 01.04.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izradu tehničke dokumentacije na izgradnji novih stambenih objekata na katastarskim parcelama broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u zahvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-350 od 10.03.2026. godine izdatih na ime investitora „MG global investment and consultancy“ d.o.o iz Podgorice 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 izvođenja radova na izgradnji novih stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u obuhvatu PUP- GUR-a Opštine Nikšić, investitora MG Global investment and consultancy“ shodno Uredbi o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) 14. Turizam i rekreacije (C) Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina kao i njihov prateći sadržaj.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/18), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

U skladu sa navedenim, nosilac projekta je u obavezi da se obrati ovom sekretarijatu Zahtjevom o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Dostavljena je Saglasnost “MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY” D.O.O. broj OV 2021/2026 od 08.09.2026. godine, ovjerena od notara Vlada Bekana sa sjedištem u Podgorici, kojom je saglasan da na katastarskim parcelama broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, novoizgrađeni stambeni i pomoćni objekti mogu prići na udaljenosti manjoj od 3 m od katastarske granice, a po potrebi mogu prići do same granice katastarskih parcela, kada je riječ o katastarskim parcelama međusobno.

Svaka od pomenutih parcela je u vlasništvu firme “MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY” D.O.O.

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, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu ***PO- poljoprivredno zemljište – obradive površine.***

Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

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 kao 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 16 m;

- ***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 granice parcele je 3m;***

- **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 novih stambenih objekata je 3237,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja tri dvojna stambena objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.18, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranih stambenih objekata, tri stambena objekta - 2 -dvojne kuće sa 4 jednosobne stambene jedinice i 1 - dvojna kuća sa 2 dvosobne stambene jedinice iznosi 572,55 m²)
- indeks izgrađenosti 0,27, (ostvarena - projektovana BRGP planiranih stambenih objekata (tri 2 -dvojne kuće) iznosi 857,67 m²)
- spratnost planiranih stambenih objekata je P+Pk.

Parametri po katastarskim parcelama						
	3947/1	3947/2	3947/3	3947/4	3947/5	3947/6
DOZVOLJENI PARAMETRI						
POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE	538,91 m ²	539,81 m ²	539,07 m ²	539,52 m ²	539,48 m ²	539,98 m ²
MAKSIMALNA BRUTO POVRŠINA	0.6 (323.35m ²)	0.6 (323.89m ²)	0.6 (323.44m ²)	0.6 (323.71m ²)	0.6 (323.69m ²)	0.6 (323.29m ²)
MAKSIMALNA ZAUZETOST	0.3 (161.67m ²)	0.3 (161.94m ²)	0.3 (161.72m ²)	0.3 (161.86m ²)	0.3 (161.84m ²)	0.3 (161.89m ²)
DOZVOLJENA SPRATNOST	P+1 / P+Pk	P+1 / P+Pk	P+1 / P+Pk	P+1 / P+Pk	P+1 / P+Pk	P+1 / P+Pk
OSTVARENI PARAMETRI						
OSTVARENA BRUTO POVRŠINA	0.32 (170.28m ²)	0.32 (170.28m ²)	0.24 (129.41m ²)	0.24 (129.97m ²)	0.24 (129.79m ²)	0.24 (127.94m ²)
OSTVARENA ZAUZETOST	0.2 (109.56m ²)	0.2 (109.56m ²)	0.16 (88.63m ²)	0.17 (88.91m ²)	0.17 (88.82m ²)	0.16 (87.07m ²)
OSTVARENA SPRATNOST	P+Pk	P+Pk	P+Pk	P+Pk	P+Pk	P+Pk

Parametri - zona zahvata	
	zona zahvata
DOZVOLJENI PARAMETRI	
POVRŠINA KOMPLETNOG ZAHVATA	3.235,77m ²
MAKSIMALNA BRUTO POVRŠINA	0.6 (1.941,46m ²)
MAKSIMALNA ZAUZETOST	0.3 (970,73m ²)
DOZVOLJENA SPRATNOST	P+1 / P+Pk
OSTVARENI PARAMETRI	
OSTVARENA BRUTO POVRŠINA	0.27 (857,67m ²)
OSTVARENA ZAUZETOST	0.18 (572,55m ²)
OSTVARENA SPRATNOST	P+Pk

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

FUNKCIJA I NAMJENA PROSTORA:

Koncept idejnog rješenja zasniva se na organizaciji međusobnoj usaglašenosti kompleksa. Stambene jedinice su projektovanje kao cjelina, pa se tako postiže ujednačenost i kroz funkciju i kroz vizure predmetne lokace.

Orientacija parcela je povoljna - jug/sjever, a sama parcela prati pravac ulice. U vezi sa tim cilj je bio formiranje bafer zone od ulice, ostavljanje prostora za prilaz i parkiranje, a što je moguće više ostaviti prostora za dvorište.

Bafer zona se formira od stambenih jedinica na sljedeći način - *formirano je 3 dvojne kuće*. Dvojne kuće su spojene ali u onolikoj mjeri u kojoj vlasnici kuća žele da bude, jer ih dele dva otvorena dvorišta koja se mogu po potrebi otvarati ili spajati.

Objekti su čiste jednostavne forme, savremenog arhitektonskog izraza, u kombinaciji tradicionalnih i savremenih materijala. Prilikom formiranja koncepta strogo se vodilo računa o neposrednoj okolini, tj. kontekstu prirodnog predjela.

Projekat je lociran u sklopu KO Grahovo, Nikšić. Predmetna parcela je u nagibu, pa je konceptom predviđeno stepenasto pozicioniranje objekata.

Svaka jedinica povlačenjem što je moguće više prema ulici ostavlja prostor za bolje vizure iza tj. iz unutrašnjeg dvorišta. Samim tim eliminišu se negativni uticaji od ulice. Kuće su zatvorene ka ulici, a maksimalno otvorene ka unutrašnjem otvorenom dvorištu. Tako da svaka jedinica odvojeno ima natkriveno i otkriveno dvorište. Ovim konceptom se u unutrašnjem dvorištu nalaze sadnice, obodno su formirani kokošinjeci, a parcele su odvojene zelenilom. Iza svake dvojne kuće je ograđeno dvorište u kojem je takođe planirana sadnica - čempres, tako da stvara dinamiku u vizuri i pravi pauze po dužini.

Projektovani su savremeni objekti, arhitektonski i likovno oblikovani u skladu sa namjenom prostora i uslovima za projektovanje, uz usklađivanje savremenog arhitektonskog izraza i ambentalnih vrijednosti i graditeljskog nasljeđa u okruženju

Ostvareni su sljedeći sadržaji:

2 -DVOJNE KUĆE - 4 JEDNOSOBNE STAMBENE JEDINICE

1 - DVOJNA KUĆA - 2 DVOSOBNE STAMBENE JEDINICE

Stambene jedinice su projektovane tako da se u prizemlju nalaze dnevna soba, kuhinja, toalet i ostava, dok se u potkrovlju na galeriji nalazi jedna ili dvije sobe, tako da uvek dio iznad dnevne sobe bude otvoren. Otvori u prizemlju su otvoreni ka unutrašnjem dvorištu otvorenom i bočno ka natkrivenom dvorištu. U potkrovlju su formirani krovni prozori, kod jednosobnih jedinica prozor je okrenut ka jugu, a kod dvosobnih na obje strane, zbog dispozicije namještaja i organizacije prostora

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY“ DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih stambenih objekata (3 dvojne kuće) na katastarskim parcelama broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 350 od 10.03.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić 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 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.

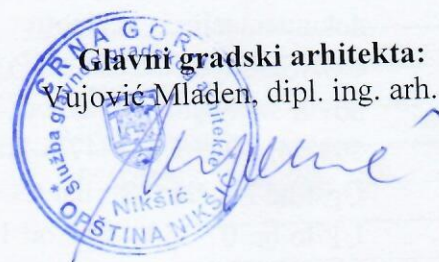
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY“ DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „OOUR“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.09.2026. godine u 12:40:29+02'00 za izgradnju novih stambenih objekata (3 dvojne kuće) – dvije (2) - dvojne kuće - 4 jednosobne stambene jedinice i jedna (1) - dvojna kuća - 2 dvosobne stambene jedinice, na lokaciji potes Gornje Polje, koju čine katastarske parcele broj 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5 i 3947/6 KO Grahovo, u obuhvatu 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 Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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 15 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26) a preko ove Službe.

Glavni gradski arhitekta:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1x „MG GLOBAL INVESTMENT AND CONSULTANCY“ DOO Podgorica [REDACTED]
- Podgorica
- 1 x „OOUR“ DOO Podgorica [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove, OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a