CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 567
Nikšić, 17.11.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 i 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Radmanović Snežane iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane "KAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026. godine, u 10:36:56 +01`00`, za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), donosi:

R J E Š E NJ E

Investitor **Radmanović Snežani iz Tivta daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane strane "KAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026. godine, u 10:36:56 +01`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1829 od 25.09.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-.567 od 11.11.2026. godine, investitor Radmanović Snežana iz Tivta podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi uslovi UP/Io 07-350-1829 od 25.09.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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.

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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 preduzeća "KAT" d.o.o. iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26),), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- 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 Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4100/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase površine 609,00 m^2,

upisana je u listu nepokretnosti broj 1041 KO Grahovo - prepis, po evidenciji i uvidom u e - katastar Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić, 16.11.2026. godine, potes pod Srednjak, kao svojina Radmanović Miodragu obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Radmanović Miodraga, broj: OV 11352/2026 od 24.08.2026. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom je saglasan da Radmanović Snežana , može na njegovoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo Nikšić izgraditi objekat i isti upisati na svoje ime.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-1019 od 07.10.2026. godine,u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, koja se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG" , br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo.

Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo preko katastarskih parcela broj 4100/6, 4101,4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo.

U skladu sa članom 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 4100/6 KO Grahovo upisana je u LN 888 KO Grahovo, u svojini Kovačević Ratka, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100/5 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4101 KO Grahovo upisana je u LN 479 KO Grahovo, u susvojini Milović Ljubiše u obimu prava ½ i Milović Milorada u obimu prava ½, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4102/1 KO Grahovo upisana je u LN 524 KO Grahovo u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4102/2 KO Grahovo upisana je u LN 435 KO Grahovo u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4103 KO Grahovo upisana je u LN 435 KO Grahovo u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4675/1 KO Grahovo upisana je u LN 590 KO Grahovo u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi..

Iz skice održavanja katastra nepokretnosti koja se nalazi u prilogu Urbanističko-tehničkih uslova može se konstatovati da je katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo nastale diobom katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo."

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo, ***planirati preko jednog priključka na katastarsku parcel broj 4100/6 KO Grahovo.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka i skicu prilaznog puta preko katastarskih parcela broj 4101, 4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo".

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR" DOO Nikšić od novembra 2026. Godine u kojoj se navodi: Da predmetna parcela: k.p. 4100/5 KO Grahovo (svojina Radmanović Miodrag – priložena saglasnost da Radmanović Snežana može graditi oobjekat i isti upisati na svoje ime), čini lokaciju za izgradnju (ukupne površine 609 m^2). Lokacija je saobraćajno povezana na saobraćajnicu formiranu na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo (Svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), a preko katastarskih parcela broj 4100/6 KO Grahovo, 4101 KO

Grahovo, 4102/1 KO Grahovo, 4102/2 KO Grahovo i 4103 KO Grahovo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajno -tehničkim uslovima (09-340-1019 od 07.10.2026. godine -Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj OPŠTINA NIKŠIĆ).

Na sve parcele preko kojih se prelazi je upisana službenost prolaza u korist predmetne parcele.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnue parcele polioprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruge, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m^2 do 800 m^2, a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m^2 .
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- ***Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.***
- ***Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;***
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:

- ***Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.***
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta iznosi 609,00 m^2.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,15, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 45.00 m^2, uključujući i površinu pod drugim planiranim objektom 45.00 m^2, što iznosi da je ukupna zauzetost svih objekata predmetnog i planiranog – ukupno 90,00 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,21, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 63.15 m^2, uključujući i BRGP drugog planiranog objekta čija je BRGP iznosi 63.15 m^2, što iznosi ukupna BRGP oba objekta - predmetnog i planirog iznosi 126.30 m^2)
- spratnost je Pr +Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:
Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Objekat je spratnosti Pr+Pk.
- Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako i od susjednih parcela.
Lokaciji je saobraćajno povezana na saobraćajnicu formiranu na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo (Svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), a preko katastarskih parcela broj 4100/6 KO Grahovo, 4101 KO Grahovo, 4102/1 KO Grahovo, 4102/2 KO Grahovo i 4103 KO Grahovo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajnim-tehničkim uslovima (09- 340-1019 od 07.10.2026.godine – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, OPŠTINA NIKŠIĆ). Na sve parcele preko kojih se prelazi je upisana službenost prolaza u korist predmetne parcele.

Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekata je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja. - Objekat je projektovan sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radmanović Snežane iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane "KAT" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026. godine, u 10:36:56 +01`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4100/5 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine

Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi uslovi UP/Io 07-350-1829 od 25.09.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Radmanović Snežani iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane preduzeća “KAT” D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.11.2026. godine, u 10:36:56 +01`00`, za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4100/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 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 084/26 od 16.06.2026, 090/26 od 26.06.2026, 108/26 od 24.07.2026, 110/26 od 29.07.2026), 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) a preko ove Službe.

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

DOSTAVLJENO:

1 x Radmanović Snežani [redacted]

1 x “KAT” D.O.O.Nikšić, [redacted]

1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a