



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-347

Nikšić, 18.09.2025. 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 Roganović Boška iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodične stambene zgrade, na lokaciji Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 544 KO Nikšić 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 **Roganović Bošku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodične stambene zgrade, na lokaciji Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 544 KO Nikšić, 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 07-350-743 od 16.07.2025. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-347 od 25.08.2025. godine, investitor Roganović Boško iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju izgradnje novog objekta - porodične stambene zgrade, na lokaciji Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 544 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-743 od 16.07.2025. 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 3000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 preduzeća „CENTAR ZA ARHITEKTURU I KONVERZACIJU“ D.O.O. Podgorica iz Podgorica, 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);

Predmeta parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Kat. parcela broj 544 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta, stambene namjene sastoji se od:

- kat. parcela broj 544 KO Nikšić, koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, označenog kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 124,00 m<sup>2</sup>; zemljište pod objektom garaže površine 31,00 m<sup>2</sup> i po kulturi dvorište površine 453,00 m<sup>2</sup> upisana je u listu nepokretnosti broj 2201 KO Nikšić- prepis, potes Grudska Mahala, kao svojina Roganović Željka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je potvrda o prijemu podneska – brisanje objekta 2 iz LN od strane Uprave za nekretnine stranke Roganović Željka -KOTA 993 za predmet za pregled, ovjeru elaborate i promjenu kat. parcele 544 LN 2201 KO Nikšić primljen je 07.08.2025. godine i zaveden u osnovnoj evidenciji UPISNIK PREDMETA PRVOSTEPENOG UPRAVNOG POSTUPKA -ZAHTJEV pod brojem 103-919-2803-1/2025 u kojem se navodi :Prizemna zgrada u Listi nepokretnosti označena kao zgrada broj 2- garaža je uklonjena. Na njenom mjestu je planirana izgradnja novog objekta. Zahtjev za brisanje

objekta iz katastarske evidencije je predat u toku izrade ovog Idejnog rješenja, a predmet nije obrađen do trenutka predaje ovog Idejnog rješenja na saglasnost Glavnog gradskog arhitekta.

Dostavljen je elaborat originalnih terenskih podataka urađen od strane firme "KOTA" DOO Zeta.

Dostavljena je Saglasnost u papirnoj formi Roganović Željka, broj: OV 3039/2025 od 03.07.2025. godine, ovjerena od strane Perović Marinka sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasan da Roganović Boško može graditi stambeni objekat na parceli broj: 544 upisana u Listu nepokretnosti :2201, KO Nikšić.

Dostavljena je Saglasnost u papirnoj formi Novaković Vere, broj: OV 4062/2025 od 19.08.2025. godine, ovjerena od strane notara Perović Marinka sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasna da Roganović Boško može graditi objekat na parceli 544, KO GRUDSKA MAHALA, na udaljenosti manjoj od 2m, koja je u vlasništvu Roganović Željka, iz Nikšića od njene parcele broj 545 KO GRUDSKA MAHALA.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi Bogetić Ratka zastupan po zastupniku supruzi Bogetić Andrijani, kao vlasnik u obimu prava 1/1 kat. parcele broj 547 upisana u Listu nepokretnosti 1918 KO Nikšić, broj: OV 11433/2025 od 20.08.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasan da Roganović Boško može graditi objekat na udaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom na kat. parceli broj: 544 upisana u Listu nepokretnosti : 2201 KO Nikšić, koja se vodi u obimu prava 1/1 na njegovog oca Roganović Željka, čija je saglasnost za građenje prethodno pribavljena.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-813 od 08.08.2025 za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta na katastarskoj parceli broj 544 KO Nikšić, na opštinski put, ulicu u naselju - Ul. Radojice Mijuškovića istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacije za radove na izgradnji novog objekta na katastarskoj parceli broj 544 KO Nikšić, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br.72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju - Ul. Radojice Mijuškovića.

Ulica Radojice Mijuškovića ( na katastarskoj parceli broj 538 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je pod rednim brojem 241. pod nazivom Radojice Mijuškovića 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).

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu izjavu broj 09-340-813/1 od 08.08.2025. godine, da planira izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 544 KO Nikšić.

-Mjesto i način priključenja: " Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta na katastarskoj parceli broj 544 KO Nikšić, planirati preko jednog priključka,(preko putnog zemljišta) na opštinski put - ulica u naselju Ul. Radojice Mijuškovića.

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se područje nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima.

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

#### STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sledeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Urbanističko -tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdvajati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m<sup>2</sup>, za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800 m<sup>2</sup> a spratnost preko P+2 1200 m<sup>2</sup>.
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti 25;
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnicama treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u delovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom;
- *Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;*
- *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;*
- *Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih 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 0.4;*
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- *Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;*
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, objekti infrastrukture, kao i : skladišta, komunalno -servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- 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 1,2;
- 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
- 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;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
- 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 stambenog objekta je 608,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,34, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta je 82.82 m<sup>2</sup> + uključujući i postojeći objekat na k.p. 104/10 KO Nikšić iznosi 124,00 m<sup>2</sup>, što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno 206.82 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,46, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog planiranog stambenog objekta je 158.57 m<sup>2</sup> + uključujući i BRGP postojećeg objekta na k.p. 104/10 KO Nikšić iznosi 124,00 m<sup>2</sup>, što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 282,57 m<sup>2</sup>)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P+1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Roganović Boška iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambene zgrade na lokaciji Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 544 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-743 od 16.07.2025. godine 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 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 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 na idejno rješenje investitoru Roganović Bošku iz Nikšića, za izgradnju porodične stambene zgrade, na lokaciji Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 544 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „CENTAR ZA ARHITEKTURU I KONVERZACIJU“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 Roganović Boško, R

1 x „CENTAR ZA ARHITEKTURU I KONVERZACIJU“ D.O.O. Podgorica, Avda Međedovića  
br.82., Stari Aerodrom, Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a