



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-582

Nikšić, 19.12.2025. 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Roganović Marije i Pejanović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.12.2025. godine u 14:03:19 +01'00', za izgradnju novog stambenog objekta, na kat. parceli broj 588/14 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitorima **Roganović Mariji i Pejanović Ivanu iz Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.12.2025. godine u 14:03:19 +01'00', za izgradnju novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 588/14 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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. 07-350-584 od 03.06.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-582 od 16.12.2025. godine, investitori Roganović Marija i Pejanović Ivan iz Nikšića, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 588/14 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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. 07-350-584 od 03.06.2025. godine.

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.

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 „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);

Predmetna lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 588/14 KO Straševina se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 588/14 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase površine 450,00 m² upisana je u listu nepokretnosti 1020 KO Straševina Kočani -prepis, potes Čađalica, kao svojina Marije Roganovići i Ivana Pejanovića u obimu prava od po 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-658 od 04.09.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 588/14 KO Straševina, na opštinski put – ulicu u naselju, Ul. Obreška navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija:., Katastarska parcela broj 588/14 KO Straševina na kojoj se planira izgradnja novog - stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 588/14 KO Straševina, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), sa opštinskim putem - ulicom u naselju, Ul. Obreška (katastarska parcela broj 1401 KO Straševina), povezana je preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 588/1 KO Straševina.

Katastarska parcela broj 588/1 KO Straševina je upisana u LN 138 KO Straševina, u svojini Đurović Milisava u obimu prava 1/1, način korišćenja - ne kategorisani putevi.

Pejović Ivan je ovom sekretarijatu dostavio Saglasnost (broj: OV 2323/2025 od 27.05.2025. godine, ovjerena od strane Notara Perović Marinka) u kojoj je navedeno: “Ja Đurović Milisav iz Nikšića, u svojstvu vlasnika k.p. broj 588/1, upisane u listu nepokretnosti broj 138 KO Straševina, izjavljujem da sam saglasan da preko navedene parcele dozvoljavam prolaz Pejović Ivanu do njegove parcele, u najširem obimu (pješke, vozilima, građevinskim mašinama itd.).

Katastarska parcela broj 1401 KO Straševina upisana u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, pod rednim brojem 220 upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Obreška u Registar opštinskih i ne kategorisanih 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: "Priključak lokacije na kojoj se planira izgradnja novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 588/14 KO Straševina, ***planirati preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 588/1 KO Straševina.***

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-269 od 13.06.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, investitora Marije Roganović, na katastarskoj parceli broj 588/14 KO Straševina, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić a shodno 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 obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 13.06.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog -stambenog objekta na katastarskim parcelama br 588/14 KO Straševina, u zahvatu izmjena i dopuna 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 07-350-584 od 03.06.2025. godine izdatih na ime investitora Marije Roganović i Ivana Pejanovića 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, na katastarskoj parceli br. 588/14 KO Straševina , u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne 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, nosilac projekta Marija Roganović i Ivan Pejanović nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog 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.

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

Opšti uslovi i parametri su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- 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 stambenog objekta je 450,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27, ((ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 119,27 m²),

- indeks izgrađenosti 027, (ostvorena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 119,27 m²),

- spratnost je P.
- Broj parking mjesta 2

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Roganović Marije i Pejanović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Čađalica na katastarskoj parceli broj 588/14 KO Straševina 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 – 584 od 03.06.2025. godine 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.

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 investitorima Roganović Mariji i Pejović Ivanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.12.2025. godine u 14:03:19 +01'00' izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čađalica, koju čini katastarska parcela 588/14 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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 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 Roganović Marija, [REDACTED]
- 1 x Pejanović Ivan, [REDACTED]
- 1 x „L-GRADNJA“ DOO Nikšić, [REDACTED] Nikšić
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a