



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-907/3
Подгорица, 01.09.2026. године

Драгослав Дробњак

НИКШИЋ

Ул. Вука Караџића бр.82

Доставља се рјешење број и датум горњи.

Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а,
- наслову

МИНИСТАР

Славон Радуновић





Број: 05-332/26-907/3
Подгорица, 01.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25); члана 168 став 4 Закона о својинско правним односима („Службени лист Црне Горе“ број 19/09 и 29/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Дробњак Драгослав из Никшића за давање сагласности, за реконструкцију фасадног дијела објекта вишепородичног становања односно стамбене зграде, објекта бр.1 на локацији урбанистичке парцеле УП5, блок 2, зона А, коју чини катастарска парцела број 4944, КО Никшић, у оквиру 3 грађевинске зоне, у захвату Детаљног урбанистичког плана „дијела урбанистичке јединице Рудо Поље“ („сл. лист ЦГ“ - општински прописи бр. 35/16), Општина Никшић, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Дробњак Драгославу из Никшића на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Агенције за планирање и пројектовање” ДОО, Никшић, овјерено електронским потписом пројектанта дана 28.11.2025.године у 09:18:17 +01'00', за реконструкцију фасадног дијела објекта вишепородичног становања односно стамбене зграде, објекта бр.1 на локацији урбанистичке парцеле УП5, блок 2, зона А, коју чини катастарска парцела број 4944, КО Никшић, у оквиру 3 грађевинске зоне, у захвату Детаљног урбанистичког плана „дијела урбанистичке јединице Рудо Поље“ („сл. лист ЦГ“ - општински прописи бр. 35/16), Општина Никшић, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима као и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/26-907/1 од 28.01.2026.године, Директорату главног државног архитекте овог министарства, обратио се Дробњак Драгослав из Никшића, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Агенције за планирање и пројектовање” ДОО, Никшић, за реконструкцију фасадног дијела објекта вишепородичног становања односно стамбене зграде, објекта бр.1 на локацији урбанистичке парцеле УП5, блок 2, зона А, коју чини катастарска парцела број 4944, КО Никшић, у оквиру 3 грађевинске зоне, у захвату Детаљног урбанистичког плана „дијела урбанистичке јединице Рудо Поље“ („сл. лист ЦГ“ - општински прописи бр. 35/16), Општина Никшић.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу

обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број УП/ло бр.07-350-1520 издате од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Општине Никшић, дана 24.11.2025. године, Сагласност станара зграде у УЛ.VI Црногорске Л1 за отварање прозора на подрумској просторији власништво Драгослава Дробњака; Изјаву пројектанта о могућности извођења радова од 26.11.2025.године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Смјерницама из Детаљног урбанистичког плана „дијела урбанистичке јединице Рудо Поље“ („сл. лист ЦГ - општински прописи бр. 35/16), Општина Никшић, на предметној локацији односно урбанистичкој парцели УП5, блок 2, зона А, коју чини катастарска парцела број 4944, КО Никшић, у оквиру 3 грађевинске зоне, предвиђена је намјена становање веће густине (СВ). На УП5 и УП6 предвиђена је изградња једног самостојећег или везаног објекта.

Сходно урбанистичко-техничким условима број 07-350-1520 од 24.11.2025.год. издатим од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине, Општина Никшић, предвиђена је реконструкција фасадног дијела стамбене зграде- објекта број 1 на катастарској парцели број 4944, КО Никшић, која припада урбанистичкој парцели УП5, блок 2, зона А. Катастарска парцела број 4944 КО Никшић укупне површине 1306.00м² заједничка је својина станара зграде по листу непокретности број 4102, КО Никшић, са уписаном предметном стамбеном зградом- објектом број 1, габаритне површине 511.00м². У стамбеној згради- објекту број 1 за нестамбени простор ПД21 на првој етажи подрума и стамбени простор ПД41 на другом спрату уписана је својина Дробњак Драгослав у обиму права 1/1. У предметним УТУ такође је напоменуто да у наставку поступка треба прибавити доказ о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта и други докази о праву на грађење на земљишту) или доказ о праву грађења односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта, у конкретном случају Одлуку скупштине станара за предметну реконструкцију.

Планирана интервенција подразумијева формирање прозорског отвора димензија 80х50цм на јужној фасади подрумске етаже, са циљем успостављања природне вентилације и трајне санације проблема повишене влажности. Предметни објекат је класичног

конструктивног склопа, при чему постојећи подрумски простор не посједује адекватно провјетравање. Управо одсуство прозора на јужној страни онемогућава природно струјање ваздуха, што за директну последицу има задржавање влаге, кондензацију и стварање буђи. Позиција новог отвора дефинисана је на паралетној висини од 2.20м, у свему према техничким захтјевима и пропорцијама постојећег објекта.

Прозорски отвор је позициониран тако да његова изведба не нарушава статичку стабилност конструктивног система. Предвиђена је уградња једнокрилног, петокоморног ПВЦ прозора са обртно-нагибним механизмом. Одабрани петокоморни профил гарантује висока термоизолациона и акустичка својства, што доприноси укупној енергетској ефикасности. Прозорско крило застакљено је двоструким нискоемисионим стаклом са аргонским пуњењем, док минимални фактор пропустљивости соларног зрачења износи 65%, чиме је осигурано оптимално природно освјетљење уз минимизацију топлотних губитака.

Технологија извођења радова обухвата: прецизно обиљежавање позиције отвора, контролисано пробијање постојећег армиранобетонског (АБ) зида, уградњу ојачања (носећег рама) у циљу очувања статичке стабилности, постављање и анкерисање ПВЦ столарије, уградњу спољашње окарнице (солбанка), те извођење хидроизолације спојева и завршну занатску обраду фасадних и унутрашњих површина.

С обзиром на то да планирана интервенција не мијења постојеће хоризонталне и вертикалне габарите објекта, иста је у усклађена са планским смјерницама за хоризонталну и вертикалну регулацију. Предложена реконструкција је истовремено у складу са смјерницама за материјализацију и обликовање, те се визуелно и естетски интегрише у постојећу архитектуру. Радови су примарно усмјерени на побољшање микроклиматских услова у подруму, док се примјеном савремених материјала и адекватних техничких рјешења осигурава енергетска ефикасност и дуговјечност, уз пуно поштовање изворног естетског израза објекта.

Сходно издатиим УТУ, у склопу идејног рјешења достављени су: *Изјава пројектанта односно аутора пројекта о могућности извођења радова* и *Одлука већине етажних власника којом се одобрава отварање прозора на подрумској просторији у власништву Драгослава Дробњака*, овјерена потписима просте већине станара и печатом Скупштине етажних власника.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је идејно рјешење за реконструкцију фасадног дијела објекта вишепородичног становања односно стамбене зграде, објекта бр.1 на локацији урбанистичке парцеле УП5, блок 2, зона А, коју чини катастарска парцела број 4944, КО Никшић, у оквиру 3 грађевинске зоне, у захвату Детаљног урбанистичког плана „дијела урбанистичке јединице Рудо Поље“ (“сл. лист ЦГ” - општински прописи бр. 35/16), Општина Никшић, пројектовано од стране “Агенције за планирање и пројектовање” ДОО, Никшић, овјерено електронским потписом пројектанта дана 28.11.2025.године у 09:18:17 +01'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима као и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектована интервенција односно реконструкција фасадног дијела објекта усаглашена са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Чланом 186 став 4 Закона о својинско правним односима прописано је да „Одлуке које превазилазе оквири редовног одржавања стамбене зграде (надogradња стамбене зграде, претварање посебних и заједничких дјелова стамбене зграде у пословне просторије, нужни радови и др.) скупштина доноси сагласношћу чланова скупштине којима припада више од половине укупне површине посебних дјелова зграде. Сходно предње наведеном указујемо да је прописани услов остварен, будући да је достављена сагласност чланова скупштине којима припада више од половине укупне површине посебних дјелова зграде.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Дробњак Драгославу из Никшића на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране "Агенције за планирање и пројектовање" ДОО, Никшић, овјерено електронским потписом пројектанта дана 28.11.2025.године у 09:18:17 +01'00', за реконструкцију фасадног дијела објекта вишепородичног становања односно стамбене зграде, објекта бр.1 на локацији урбанистичке парцеле УП5, блок 2, зона А, коју чини катастарска парцела број 4944, КО Никшић, у оквиру 3 грађевинске зоне, у захвату Детаљног урбанистичког плана „дијела урбанистичке јединице Рудо Поље“ ("сл. лист ЦГ" - општински прописи бр. 35/16), Општина Никшић израђено у складу са основним урбанистичким параметрима као и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

