



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 71

Nikšić, 03.07.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22), 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 Tomić Dejana i Tomić Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji dijela objekta broj 1- porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, na lokaciji u Kličevo, kojoj pripada katastarska parcela 1875/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

## R J E Š E N J E

Investitorima **Tomić Dejanu i Tomić Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje radova na rekonstrukciji dijela objekta broj 1- porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, projektovanog na lokaciji kojoj pripada katastarska parcela 1875/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 - 185 od 25.04.2023. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-71 od 29.06.2023. godine, investitori Tomić Dejan i Tomić Miloš iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta broj 1 – dijela objekta broj 1- porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, projektovanog na kat. parceli broj 1875/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 185 od 25.04.2023. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kat. parcela broj 1875/2 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

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

- kat. parcele 1875/2, koju čini porodična stambena zgrada – objekat broj 1, površine u osnovi 170,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i voćnjak po kulturi 3. klase površine 1264,00 m<sup>2</sup> susvojina je Tomić Dejana i Tomić Miloša, u obimu prava od po 1/2, upisana u list nepokretnosti broj 2130 KO Nikšić, od 15.12.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-11213/2022 bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-210 od 11.05.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – stambenog objekta, na kat. parceli broj 1875/2 KO Kličevo, nalazi se pored ulice u naselju – Ul. Školska ( na kat. parceli broj 4290 KO Kličevo)„ koja je povezana preko katastarskih parcel broj 1875/3 i 1877 KO Kličevo sa Ul. Školskom (na k.p. 4290 KO Kličevo).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – stambenog objekta, na kat. parceli broj 1875/2 KO Kličevo, priključiti preko postojećeg priključka, preko kat. parcel 1875/3 KO Kličevo i 1877 KO Kličevo na Ul. Školsku. Za izdavanje saobraćajne saglasnosti investitor je dužan priložiti saglasnost suvlasnika k.p. 1875/3 KO Kličevo (ovjerenu od strane notara) da preko nje može koristiti kolski prilaz do javnog puta.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEOKOMPAS" doo Nikšić iz Nikšića od 26.06.2023. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli. Kolski prilaz parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele broj 1875/3, a vlasnik parcele je Delibašić Ljubiša i Delibašić Miodrag u obimu prava od po ½. Način korišćenja parcele je voćnjak 3. klase.

Dostavljena je saglasnost broj OV 6397/2023 od 26.06.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Delibašić Ljubiša i Delibašić Miodrag daju saglasnost da Tomić Miloš i Tomić Dejan mogu trajno koristiti kolski prilaz (dio pristupnog puta), do javnog puta na kat. parceli broj 1875/3 KO Kličevo.

Dostavljena je saglasnost broj OV 4680/2023 od 16.05.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Vujićević Peđa u svojstvu vlasnika katastarske parcele broj 1894 KO Kličevo, daje saglasnost Tomić Dejanu i Tomić Milošu da mogu izgraditi pomoćne objekte na katastarskoj parceli broj 1875/2 KO Kličevo, na udaljenosti manjoj od 0,50 m., od ivice k.p. 1894 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1894 KO Kličevo, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina pod objektom 773,60 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 2320,80 m<sup>2</sup>)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m<sup>2</sup>;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 1934,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija (u skladu sa okolnim tkivom). Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,12 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 220,75 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,18 (BRGP je 354,75), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tomić Dejana i Tomić Miloša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije dijela objekta broj 1- porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, projektovanog na lokaciji kojoj pripada katastarska parcela 1875/2, upisane u list nepokretnosti broj 2130 KO Kličevo, susvojina Tomić Dejana i Tomić Miloša, u obimu prava od po 1/2, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 185 od 25.04.2023. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-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 investitoru Tomić Dejanu i Tomić Milošu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije dijela objekta broj 1- porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, projektovanog na lokaciji kojoj pripada katastarska parcela 1875/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata -„Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20).



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

**DOSTAVLJENO:**

1 x Tomić Dejan i Tomić Miloš, [REDACTED]

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a