



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-307

Nikšić, 06.08.2025. 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 Vukićević Andrije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Kličevo na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličevo 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

Investitoru Vukićević Andriji daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1169/14 KO Kličevo, 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 br.07-350 -1398 od 03.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-307 od 01.08.2025. godine, investitor Vukićević Andrija iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1169/14 KO Kličevo, 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 07-350-1398 od 03.12.2024. 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 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² 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 „NRA ATELIER“ D.O.O. P odgorica iz Podgorice, 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);

Kat. parcela broj 1169/14 KO Kličevo 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 stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 1169/14 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase površine 563,00 m²

po listu nepokretnosti 3063 KO Kličevo prepis, potes Kličevo, od 28.11.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-13767/2024 kao svojina Vukićević Andrije u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-27 od 11.04.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličevo, na opštinski put - ulicu u naselju Ul. Straševska IV istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličev nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), koja je saobraćajno povezana preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 1169/5 i 1169/19 KO Kličevo sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Straševska IV.

Katastarska parcela broj 1169/19 KO Kličevo upisana je u LN 3371 KO Kličevo u susvojini Vukićević Andrije u obimu prava 1/12, način korišćenja nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1169/5 KO Kličevo upisana je u LN 3068 KO Kličevo u svojinu Vukićević Andrije u obimu prava 1/12, način korišćenja nekategorisani putevi. Ul. Straševska IV upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 282. 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).

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1169/19 KO Kličevo.

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „GEOPLAN INŽENJERING“ DOO Nikšić od jula 2025. godine u kojoj se navodi da je prilaz planiranom objekta na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličevo, planiran preko katastarskih parcela broj 1169/19 upisana u LN 3371 kao susvojina Vukićević Andrije 1/2. Površina kat. parcele 1169/19 iznosi 214,00 m², kao način korišćenja nekategorisani put.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. Od 17.12.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličevo, gdje se navodi da nosilac projekta Vukićević Andrija iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Dostavljeno je obavještenje izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-492 od 10.12.2024. godine da vodni uslovi nijesu potrebni.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) 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:

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

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;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m^2 , za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m^2 a spratnosti preko P+2 1200 m^2 ;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 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 proctor, tehnička ili/I ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom,
- **Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;**
- **Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje $\frac{1}{4}$ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{3}$ visine objekta;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili 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 podzemnim etažama je 0,6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2** i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;
- 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 infrastructure, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti 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 objekta 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 infrastructure;

- 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 obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- 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 563,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 128,82 m²)
- indeks izgrađenosti 0,46, (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 257,64 m²)
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vukićević Andrije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 1169/14 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1398 od 03.12.2024. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Vukićević Andriji iz Nikšića, za izgradnju izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1169/14 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „NRA ATELIER“ DOO Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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 Vukićević Andrija.

1 x „NRA ATELIER“ D.O.O. Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a