



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-330

Nikšić, 26.12.2024. 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 i 04/23), 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 Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija postojećeg objekta porodičnog stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1 (porodična stambena zgrada) na katastarskoj parceli broj 3460 KO Kličevo 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 **Tomić Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta - nadogradnja sprata, označenog kao broj zgrade 1 (porodična stambena zgrada), na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3460 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 07-350 -876/1 od 27.08.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-330 od 24.12.2024. godine, investitor Tomić Zoran iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta - nadogradnja sprata, označenog kao broj zgrade 1 (porodična stambena zgrada), na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3460 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-876/1 od 27.08.2024. 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 „STUDIO STRUKTURA“ DOO 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. parcele broj 3460 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija – nadgradnja postojećeg stambenog objekta broj 1 sastoji se od:

- kat. parcela broj 3460 koju čini: porodična stambena zgrada bruto površine u osnovi 145,00 m<sup>2</sup>, a korisne površine 115,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada, spratnosti P, gabaritne površine u osnovi 12,00 m<sup>2</sup>, voćnjak po kuturi 3. klase, površine 143,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> upisana u listu nepokretnosti broj 401 KO Kličevo – prepis, potes Kličevo, kao svojina Tomić Zorana u obimu prava 1/1, sa zabilješkom tereta hipotekarnog povjerioca u korist NLB BANKE AD PODGORICA.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je uslovna saglasnost br.015-997 od 18.10.2023.godine gdje je NLB Banka AD Podgorica kao hipotekarni povjerilac odobrava hipotekarnom dužniku Zoranu Tomiću, da kao nosilac prava svojine na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br 1401 KO Kličevo koja se nalazi na kat.parceli broj 3460, zgrada br.1 porodična stambena zgrada površine u osnovi 145,00 m<sup>2</sup> (sa upisanim teretima -upis založne izjave -hipoteke:UZZ br.UZZ 290/2022 OD 08.09.2023, a u korist NLB banke AD Podgorica, sa zabaranom otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca)da može pristupiti gradnji samo pod uslovom postojanja revidovanog projekta i saglasnosti arhitekta te poštovanja odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ali samo uz obavezu primjene ektezivnosti hipoteke, te prenosom upisa i prenosa prethodno upisanog terete i ograničenja , u korist NLB AD Podgorica, do izmirenja cjelokupnih obaveza po osnovu Ugovora o kreditu.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele broj 3461 upisana u listu nepokretnosti broj 401 KO Kličevo – prepis, potes Kličevo, kao svojina Tomić Zorana u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-683 od 10.09.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 3460 KO Kličevo, na opštinski put, ulicu u naselju-Ul Stubička VIII navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za radove na rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 3460 KO Nikšić nalazi se pored ulice u naselju - Ul.Stubička VIII (katastarska parcela broj 4298 KO Kličevo) u zahvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Katastarska parcela broj 4298 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1 način korišćenja -ulice.Takođe, upisana je pod rednim brojem 294. pod nazivom Ul.Stubička VIII 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 navedeno je : „ Lokaciju za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta,broj 1 na katastarskoj parceli broj 3460 KO Kličevo , priključiti preko postojećeg priključka, na Ul.Stubičku VIII.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3038/2024 od 20.12.2024. ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića u kojoj Aprcović Veselin sa prebivalištem u Nikšiću na adresi Stubička broj 8, kao vlasnik na nepokretnostima upisanim u listu nepokretnosti 2753 KO Kličevo PJ Nikšić je saglasan da Tomić Zoran sa prebivalištem u Nikšiću na adresi Stubička 8 može na nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti 1041 KO Kličevo PJ Nikšić graditi ili nadgraditi objekat u skladu sa propisima nadležnih organa za stanovanje na svim gore navedenim nepokretnostima kao i da se na istima postavi privremeni objekat.

Istovremeno je saglasan da Tomić Zoran može kod svih nadležnih organa lokalne uprave Opštine Nikšić preduzeti sve radnje i poslove u cilju pribavljanja potrebne dokumentacije, odobrenja, saglasnosti, urbanistički uslova, građevinske dozvole i ostalih akata koje izdaju nedležni organi na svoje ime bez ikakavih ograničenja, i pribavlja sve potrebene akte kod Sekretarijata za uređenje prostora, Uprave za nekretnine PJ Nikšić, ovlašćene agencije za geodetski premjer radi eventualnog snimanja objekta , Uprave prihoda i carine CG, Poreske uprave PJ Nikšić i svih drugih oragana državne i lokalne uprave radi realizacije nadgradnje, rekonstrukcije, dogradnje ili građenja objekata, njegovog ucrtavanja i upisa u katastarsku evidenciju i pribavljanja svih potrebnih priključaka za snadbijevanje vodom, strujom i dr ...

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić od 05.09.2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna katastarska parcela:

- 3460 upisana u Listu nepokretnosti br 1401 KO Kličevo u vlasništvu Tomić Pavle Zoran po kulturi porodična stambena zgrada površine 145,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 12,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i voćnjak 3 kl površine 143,00 m<sup>2</sup> čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 4298 u vlasništvu Crne Gore i raspolaganju Opštine Nikšić po kulturi ulice upisana u listu nepokretnosti br. 2504 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 3460 KC Kličevo nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV ( četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

STANOVANJE MALIH GUSTINA opšti uslovi i parametri izgradnje su sledeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,
- 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 zadatah 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 izgradnjaj objekta je 800,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta - nadogradnja sprata, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,21 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 173,17 m<sup>2</sup>, od toga ostvarena - projektovana zauzetost postojećeg stambenog objekta sa planiranom nadgradnjom stambenog objekta je 161,17 m<sup>2</sup> + postojeći objekat 12,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,40 (ostvarena izgrađenost - projektovana BRGP pod objektima iznosi 321,06 m<sup>2</sup>, od toga ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta sa planiranom nadgradnjom sprata je 309,06 m<sup>2</sup> + postojeći objekat 12,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+1

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana **rekonstrukcija sa nadgradnjom postojećeg objekta**, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: **nadogradnja**; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tomić Zoran iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta - nadogradnja sprata, označenog kao broj zgrade 1 (porodična stambena zgrada), na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3460 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-876/1 od 27.08.2024. 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 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 investitoru Tomić Zoranu iz Nikšića, za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta - nadogradnja sprata, označenog kao broj zgrade 1 (porodična stambena zgrada), na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3460 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 „STUDIO STRUKTURA 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 i 04/23), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 i 04/23).

**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Tomić Zoran, [REDACTED]

1 x „STUDIO STR [REDACTED]

1 x Sekretarijat za [REDACTED]

1 x u spise predme [REDACTED]

1 x a/a

Nikšić