



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 164/2

Nikšić, 28.05.2025. 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“ br. 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 za rekonstrukciju objekta broj 1-porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitorima Tomić Dejanu i Tomić Milošu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za rekonstrukciju – dogradnju porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1 na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-185 od 25.04.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-185/23-1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-185 od 25.04.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-164 od 08.05.2025.. godine, investitori Tomić Dejan i Tomić Miloš iz Nikšića, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukciju – dogradnju porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1 na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 71 od 03.07.2023. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 71 od 03.07.2023. godine se odnose na povećane gaarita dograđenog garažnog dijela prostora u površini od 17,82 m² u donosu na ranije dostavljeno idejno rješenje.

Arhitektonskom oblikovnost i materijalizacija objekta, nagib krova, krovne ravni, konstruktivni sistem, pozicija objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo, ostali su nepromjenjeni. Spratnost objekta ostala je P.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Investitori Tomić Dejan i Tomić Miloš iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-164 od 08.05.2025. godine, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa dogradnjom objekta broj 1-porodične stambene zgrade, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-185 od 25.04.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-185/23-1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-185 od 25.04.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 3000 m² 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.

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 „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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;

- 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);

Lokacija na kojoj je planirana dogradnja stambenog objekata, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1875/2 koju čini prema načinu korišćenja: voćnjak po kulturi 3. klase, površine 1264,00 m², dvorište 500,00 m² i porodična stambena zgrada - objekat broj 1. površine u osnovi 170,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 2130 KO Kličevo – prepis, potes Kličevo, kao susvojina Tomić Dejana i Tomić Miloša u obimu prava sa po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Spratnost objekta je P+1. Prilaz parceli nije javni put.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-210 od 11.05.2023. godine, u kojim je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za rekonstrukciju dijela objekta broj 1-porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, na lokaciji koju čine katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list Crne Gore” br.16/15 i 17/15), pored ulice u naselju – Ul. Školska (na katastarskoj parceli broj 4290 KO Kličevo).

Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta-stambenog, koju čini katastarska parcela broj 1875/2 KO Kličevo povezana je preko katastarskih parcela broj: 1875/3 KO Kličevo i 1877 KO Kličevo sa Ul. Školskom (na katastarskoj parceli broj 4290 KO Kličevo).

Katastarska parcela broj 1875/3 KO Kličevo upisana je u LN 335, u susvojini Delibašić Ljubiše, u obimu prava ½, način korišćenja –voćnjak 3. Klase i u susvojini Delibašić Miodraga u obimu prava 1/1, način korišćenja –voćnjak 3. klase.

Katastarska parcela broj 1877 KO Kličevo upisana je u LN 394, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 4290 KO Kličevo upisana je u LN 1731, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice. Takođe, upisana je pod rednim brojem 309. pod nazivom Ul. Školska u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl. list Crne Gore-opštinski propisi”, broj 36/15”).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za rekonstrukciju dijela objekta broj 1-porodične stambene zgrade, sa dogradnjom, na lokaciji koju čine katastarska parcela br. 1875/2 KO

Kličevo priključiti preko postojećeg priključka, preko katastarskih parcela broj: 1875/3 KO Kličevo i 1877 KO Kličevo na Ul. Školsku.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “GEO-KOMPAS” d.o. o. iz Nikšića od 26.06.2023. godine, kojom izjavljuje da katastarska parcela 1875/2 KO Kličevo, čini predmetnu lokaciju. Kolski prilaz lokacije je obezbijeden preko katasarske parcele 1875/3, a nosilac prava parcela je Delibašić Ljubiša ½, Delibašić Miodrag ½. Način korišćenja parcele je voćnjak 3. klase.

Dostavljena je saglasnost Delibašić Miodraga i Delibašić Miodraga, broj: OV 6397/2023 ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića dana 26.06.2023. godine, kojom je saglasan da Tomić Miloš može trajno koristiti kolski prilaz (dio pristupnog puta) do javnog puta na katastarskoj parceli broj 1875/3 KO Kličevo.

Dostavljena je saglasnost Vukićević Peđe, broj: OV 4680/2023 ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića dana 16.05.2023. godine, kojom je saglasan da Tomić Dejan može izgraditi pomoćne objekte (garaža, ostava) na katastarskoj parceli broj 1875/2 KO Kličevo, na udaljenosti manjoj od 0,50 m od ivice njegove katastarske parcele broj 1894 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcel SS – stanovanje srednje gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Satnovanje srednjih gustina:

- 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 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m²;
- 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 ¼ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 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 infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni 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 infrastrukture;
- 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).

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine UP/Io br. 07-350-185/23-1 od 04.10.2024. godine gdje je konstatovano je da je predmetna parcela nalazi na granici PUP-GUR-a Opštine Nikšić gdje se nalazi zona SSG -stanovanja srednjih gustina, za koju nije došlo do promjene koeficijenta zauzetosti za stambene objekte, kao ni u promjeni namjene lokacije.

Površina lokacije na kojoj je predviđena dogradnja stambenog objekta je 1934,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,12, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom sa planiranom dogradnjom iznosi 250,89 m²)
- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena - projektovana BRGP pod objektom sa planiranom dogradnjom iznosi 365,75 m²)
- spratnost postojećeg objekta je P+1, a planirane dogradnje P.

BILANS POVRŠINA						
br.	naziv prostorije	finalna obrada podova	finalna obrada zidova	finalna obrada plafona	obim	neto površina (-2% maš. malter)
1.	postojeci dio prizemlja koji nije predmet projekta	akrilna lateks boja	akrilna lateks boja	akrilna lateks boja	-	127,12m ²
2.	rekonstruisani dio	keramika	deko. fasadni malter	akrilna lateks boja	11,70m	8,50m ²
3.	garaža	beton	akrilna lateks boja	akrilna lateks boja	33,10m	86,30m ²
4.	ostava / kotlarnica	beton	akrilna lateks boja	akrilna lateks boja	20,50m	16,50m ²
Ukupna neto površina prizemlja						238,42m ²
Ukupna bruto površina prizemlja						250,89m ²

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 za rekonstrukciju - dogradnju objekta broj 1 - porodične stambene zgrade, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-185 od 25.04.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-185/23-1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-185 od 25.04.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 izgradnjiobjekata 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Tomić Dejanu i Tomić Milošu iz Nikšića za dogradnju porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela br. 1875/2 KO Kličevo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 164/2 od 28.05.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 71 od 03.07.2023. godine.

NAPOMENA: 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 dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

DOSTAVLJENO

- 1 x Tomić Dejan,
- 1 x Tomić Miloš,
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, Vuka Karadžića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

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

