



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-371

Nikšić, 12.08.2026. 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 investitora „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi iz Herceg Novog, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.08.2026. godine u 11:01:08+02'00', za izgradnju novog objekta - poslovno -stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP 8, u bloku 2, u dijelu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića” (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **“MILJANIĆ GRADNJA” D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane “ARH DESIGN” DOO Beograd, DSD Herceg Novi iz Herceg Novog, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.08.2026. godine u 11:01:08+02'00', za izgradnju poslovno - stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP 8, u bloku 2, u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića” (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“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 07-350-986/1 od 10.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-371 od 20.07.2026. godine, investitor “MILJANIĆ GRADNJA” D.O.O. Nikšić iz Nikšića podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP 8, u bloku 2, u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića”

(Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("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 07-350-986/1 od 10.10.2024. godine i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-43 od 07.04.2025. godine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane "ARH DESIGN" DOO Beograd, DSD Herceg Novi iz Herceg Novog, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.08.2026. godine u 11:01:08+02'00', za izgradnju poslovno - stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP 8, u bloku 2, u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića" (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „SPARKLING“ D.O.O. Budva iz Budve, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2025. godine u 07:06:20+0200'.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na

1.UVODNI DIO:

Projektna dokumentacija rađena je na osnovu projektnog zadatka investitora i geodetskog snimka katastarskih parcela, zat i m u svemu pr ema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata (objavljen u "Službeni list Crne Gore", br.019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025), odnosno shodno PRAVILNIKU O USLOVIMA ZA I ZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA STAMBENU ZGRADU ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024), a usaglašena je sa Urbanističko tehničkim uslovima: br.UP/Io br.07-350- 986/1 Nikšić, od 10.10.2024. godine, izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikšić, Crna Gora.

Projektno rješenje je rađeno zbog izmjene postojeće projektne dokumentacije u dijelu potkrovlja, na osnovu člana 48 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 19/25), kako sledi:

„ Glavni projekat se može mijenjati radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora,...U slučaju da se izmjena glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu koga je data saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Za predmetni objekat već je izdato rješenje, odnosno saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i to pod brojem 20-361-43 od 07.04.2025.godine. Nakog dobijene saglasnosti urađen je i revidovan Glavni projekat predmetnog objekta koji je dostavljan Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u svrhu dobijanja dozvole za gradnju, tj. građevinske dozvole.

Projektovani objekat je nivelaciono-funkcionalno planiran na 7 etaža - podrum(Po), prizemlje(P), spratovi (1-2-3-4 sp.) i potkrovnna etaža (Pk) – SPRATNOST: Po+P+4+Pk.

Potkrovnna etaža je POVUČENA ETAŽA, na način da se sa obe duže strane objekta formira terasa (po Projektnom zadatku i zahtevima Investitora)

U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), po kom je rađen planski dokument - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) , a po kom su izdati UTU UP/07-350-986/1 od 10.10.2024. godine,, navedeno je:

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Uvidom u u grafički dio dostavljenog idejnog rješenje grafički prilozi broj 14 – PRESJEK B-B, broj priloga 15 - SEVEROZAPADNA FASADA, broj priloga 16 - JUGOISTOČNA FASADA, broj priloga 17 - JUGOZAPADNA FASADA, priloga 18 - SEVEROISTOČNA FASADA, – ustanovljeno je da svijetla visina potkrovlja odnosno da je najniža svijetla visina potkrovlja 1.20 na na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena.

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

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 privrednog društva "ARH DESIGN" DOO Beograd, DSD Herceg Novi iz Herceg Novog, 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-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. parcele broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP 8, u bloku 2, nalaze se u zahvatu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića" (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-986/1 od 10.10.2024. godine.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja sastoji se od:

- kat. parcele broj 2014/30 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 788,00 m²
- kat. parcele broj 4560/3 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 8,00 m²

upisane u listu nepokretnosti 4307- prepis, uvidom i po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 11.08.2026. godine,, pored Ulica Alekse Backovića, odnosno ulica Serdara Šćepana, kao svojina Miljanić Veselina, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereti i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "MIDIS CO" DOO Nikšić iz Nikšića od decembra 2024. godine, da predmetne katastarske parcele broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić (svojina Miljanić Veselin 1/1-LN 4307), čini lokaciju za izgradnju površine 788,00 m² (građevinska parcela) i 8,00 m² (građevinska parcela).

Saobraćajni prilaz lokaciji obezbjediti preko katastarske parcele broj 4560/1 KO Nikšić (svojina CRNA GORA 1/1, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ -LN 764) po kategoriji – ulice.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-876 od 01.02.2025. godine za izdavanje uslova za izgradnju novog objekta, poslovno -stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, na urbanističkoj parceli UP 8, u bloku 2, u dijelu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića" (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), investitora Miljanić Veselina iz Nikšića propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića" (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), a prema grafičkom prilogu listu broj 7., koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-986/1 od 10.10.2024. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP- a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića ("Sl.list Crne Gore- Opštinski propisi, broj 35/16), kat parcele 4276 i 4277 KO Nikšić nalazi u II (drugoj) građevinskoj zoni.

Na osnovu Mišljena Agencije za projektovanje i planiranje o, primjeni planske dokumentacije za predmetnu lokaciju broj :1-310 od 07.10.2024. godine, zaveden pod brojem 07-350-1179 od 09.10.2024. godine.

Stanje:

Katastarsku parcelu 2014/30 KO Nikšić površine 788,00 m², prema načinu korišćenja je građevinska parcela formirana je kao UP8 u bloku 2, u skladu sa DUP-om za prostor između ulica : Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića (Sl.list CG -Opštinski propisi, br.35/16).

Planska rešenja:

Navedenim planskim dokumentom na UP8 predviđena je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja, prema parametrima koje je bilo moguće ostvariti u okviru namjene površina "srednjih gustina", u skladu sa PUP-om Opštine Nikšić (Sl.list Crne Gore – Opštinski propisi , br 16/15 i 19/16).

Izmjenama i dopunama PUP-a opštine Nikšić (Sl.list Crne Gore br.72/24), uvažavajući činjenicu da se u bloku 2 već nalazi objekat višeporodičnog stanovanja, sa parametrima koji odgovaraju površinama za stanovanje većih gustina, te potrebu revalorizacije opremljenog građevinskog zemljišti, namjena površina je izmjenjena u površine za stanovanje većih gustina.

Pored toga, u tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Nikšić 22.5. SMJERNICE PO PROSTORNIM JEDINICAMA, za urbanističku jedinicu 3. Školski centar je navedeno: "Realizacija na osnovu važećeg DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića uz promjenu namjenu iz SS u SV za blok 2, UP8 i UP9, povećanje spratnosti na UP8 sa P+3 na P+4+Pk i II sa 1.20 na 2.40".

Mišljenje

Imajući u vidu navedene činjenice, te zakonsku obavezu da planski dokument uže teritorijalne cjeline mora biti usaglašen sa planom šire teritorijalne cjeline, odnosno, kada se usaglašenost ne postoji, što je ovdje slučaj, primjenjuje se plan šire teritorijalne cjeline, kojim je jasno precizirano šta se mijenja u važećem DUP-u, koji se u ostalim elementima primjenjuje.

Pravila parcelacije

Podjela planskog područja izvršena je na nivou blokova koji su podijeljeni na urbanističke parcele numerički označene. Urbanističkom parcelacijom poštovane su vlasničke uz predviđeno objedinjavanje, Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katatsra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

Urbanističke parcele formirane su za objekte stanovanja i objekte elektroenergetkse infrastrukture. Oblik i veličina parcela određeni su tako da se na parceli može graditi ili urediti prostor u skladu sa planom utvrđenim uslovima.

Oblik i veličina urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

Regulaciona linija je definisana kao linija koja djeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene.

Regulaciona linija je istovremeno i granica urbanističkog bloka, koja je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

Građevinska linija

Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje

Građevinska linija na površini zemlje -GL1, koja određuje zonu u kojoj se formira gabarit objekata za suteran i prizemlje, definisana je grafički za sve urbanističke parcele.

Građevinska linija iznad površine zemlje -GL2, kojima se određuje zona građena za spratne etape, grafički je definisana za one urbanističke parcele gdje se razlikuju od GL1. Za ostale urbanističke parcele građevinska linija na površini zemlje je istovremeno i građevinska linija iznad površine zemlje, odnosno GL2 se poklapa sa GL1. Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta.

Izvan definisane građevinske mogu se graditi natstrešnice i rampe ulaznih partija u objekte.

Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine ispod objekta (objekata) na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog -uređenog terena. Indeks zauzetosti je definisan za svaku urbanističku parcelu. Planirani indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni, s tim da u okviru parcele bude obezbjeđen odgovarajući broj parking mjesta i zelene površine predviđene za objekte u funkciji stanovanja.

Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

Indeks izgrađenosti je definisan za svaku urbanističku parcelu. Planiran indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni, s tim da u okviru parcele bude obezbjeđen odgovarajući broj parking mjesta i zelene površine predviđene za objekte u funkciji stanovanja.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Etaže se definišu nazivom koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Po potrebi, u objektima se može graditi suteran, ali se broj nadzemnih etaža ne može povećati.

Podzemna etaža – podrum se može a ne mora graditi. Ukoliko se u objekte gradi suteran prema planski definisanim uslovima i namjenom, suteran mijenja jednu nadzemnu etažu.

Na parcelama planiranim za objekte višeporodičnog stanovanja mogu se predvidjeti dijelovi objekata za obavljanje djelatnosti, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe potrebama stanovnika područja, i to: trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemlju stambenih objekata, objekti za školstvo, zdravstvenu zaštitu, sport i rekreaciju.

Garažiranje automobile mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru parcele. Ukoliko se u objektu predviđaju dijelovi za obavljanje djelatnosti, na parceli treba obezbjeđiti parkiranje za

automobile u njihovoj funkciji. Normativ za potreban parking odnosno garažna mjesta je definisan u dijelu Stanje i plan saobraćajne infrastrukture.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti u funkciji koršćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.), već se ti sadržaji ukoliko su potrebni, mogu se graditi u podzemnoj etaži-podrumu. Suterenske etaže se mogu graditi, one ulaze u obračun BGP I u slučaju izgradnje spratnosti se umanjuju za jednu etažu.

Krovovi su kosi, nagiba 23-30, a mogu biti i ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. U slučaju izgradnje ravnih krovova, krovne površine graditi sa svim potrebnim slojevima hidroizolacije, a urediti koa krovne terases a značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Na parcelama planiranim za objekte višeporodičnog stanovanja mogu se predvidjeti dijelovi objekata za obavljanje delatnosti, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe potrebama stanovnika područja, i to: trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata, objekti za školstvo, zdravstvenu zaštitu, sport i rekreaciju.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru parcele. Ukoliko se u objektu predviđaju dijelovi za obavljanje djelatnosti, na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Normativ za potrebna parking odnosno garžna mjesta je definisan u dijelu Stanje i plan saobraćajne infrastrukture.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele, prema propisanim standardima u okviru:

- parkirališta
- podzemnih garaža.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje u granicama plana rješavati u funkciji namjena planiranih površina, u okviru urbanističkih parcela, što je obavezujuće za Investitore, a prema normativima iz Pravilnika, koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić.

Stepen motorizacije za Nikšić procijenjen je na osnovu:

- prosječnog stepena motorizacije na nivou Crne Gore 2004. godine od 147.92 PA/1000 stanaovnika (Sektorska studija (SS-AE) saobraćaj i komunikacije) i
- nezvaničnih podataka CB Nikšić po kojima stepen motorizacije za Nikšić (za 2010.godinu) iznosi 222.00 PA/1000 stanaovnika

Ako se stepen motorizacije uveća za oko 20% za period od (2011. - 2015.), jer Nikšić spada u red srednje razvijenih opština Crne Gore dobija se stepen motorizacije od 266.00 PA/1000 stanaovnika, a faktor korekcije iznosi $266.00/500=0.53$

Nakon korekcije potrebno je bilo obezbediti sljedeći broj parking mjesta:

- ***Stanovanje (na 1000m²).....8PM (lokalni uslovi 6- max10PM)***
- ***poslovanje(na 1000m²).....16PM (lokalni uslovi 5- max 21PM)***
- ***trgovina(na 1000m²).....32PM (lokalni uslovi 21- max 42PM)***

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela i to izgradnjom površinskih parkirališta (jednovremeno korišćenje parking prostora) ili parkirališta u objektima u podzemnim (u granicama građevinske linije ispod zemlje) ili nadzemnim etažama, a shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi

planskog dokumenta. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Parking mjesta kod upravnog parkiranja, predvidjeti sa dimenzijama min 2.30 x 4.80m (max 2.50x5.00) i širinom komunikacije za pristup od 5.50m do 6.00m. Za paralelno parkiranje, dimenzije parking mjesta su 2.00x5.50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Kod kosog parkiranja (30/45/60°) dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m. Širina parking mjesta je min 2.30m.

Za individualno stanovanje predviđeno je individualno parkiranje (garaža ili parking na sopstvenoj lokaciji).

Za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti obezbjediti i potreban broj parking mjesta (5% od ukupnog broja PM).

a parkinzima planirati kolovoznu konstrukciju sa zastorom od prefabrikovanih elemenata (sistem beton-trava), betonskih ploča i sl. sa otvorima za sadnice, kako bi se ostvarila zasjenčenost parking mjesta.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA:

Spoljašnji zidovi

Obrada svih spoljašnjih zidova spratova i krovnih zabata na svim fasadama je kontaktna termoizolovana fasada u sledećim RAL bojama:

fasadni zidovi lođa/terasa: RAL 7001 - SILVER GREY / "Si-Si" završni fasadni malter g~1.5-2mm zaglađeni

fasadni dekorativni grancevi: RAL 7021 - BLACK GREY / "Si-Si" završni fasadni malter / g~1.5-2mm zaglađeni

fasadni zidovi – ostalo : RAL 9003 - SIGNAL WHITE / "Si-Si" završni fasadni malter / g~1.5-2mm zaglađeni

Delovi fasadnih zidova su dekorativno obloženi kamenim MERMERNIM pločama tipa BLACK TRAVERTINE MARBLE / polirani mermer d=2cm, u svemu prema idejnom rešenju.

Obrada fasadnih zidova na etaži prizemlja je obloga od kamenih mermernih poliranih ploča tipa: WINTER SWEET MARBLE / polirani mermer d=2-3cm, u svemu prema idejnom rešenju.

Površina lokacije (katastarske parcele 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić), na kojoj je predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta, a koja čini dio urbanističke parcele UP8 iznosi 796,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno -stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,40, (ostvarena - projektovana zauzetost - max. površina zauzetosti iznosi 318,32 m²)
- indeks izgrađenosti 2,40, (ostvarena - projektovana BRGP poslovno -stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja) iznosi 1909,92 m²)
- spratnost je Po+P+4+Pk.

Podrum je najvećim delom gabarita ukopana etaža koja se sastoji od garažnih mesta, saobraćajnice, komunikacionog jezgra (tampon zona, hodnik, lift+stepenište), zatim od tehničkih i pomoćnih tehničkih prostorija.

Ukoliko podrumška etaža objekta služi za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuje javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje podrum je predviđen kao garažni prostor i tehnička prostorija, pa stoga ne ulazi u obračun BRGP objekta.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi 3. DISPOZICIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE:, a i uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja je navedeno:

Dominantna visinska kota postojećeg terena UP8 lokacije za izgradnju je od +636,10mnv do +636,37mnv. Postojeći teren je svojim većim delom iznad kote nivelete okolnih saobraćajnica i to Ulice Serdara Šćepana, Ulice B.Lješkovića i Ulice Braće Lješković (u zoni UP lokacije za izgradnju, kote nivelete okolnih navedeh saobraćajnica je od ~ +636,00mnv do +636,35mnv).

Projektovani objekat je nivelaciono-funkcionalno planiran na 7 etaža - podrum(Po), prizemlje(P), spratovi (1-2-3-4 sp.) i Potkrovnna etaža (Pk) – SPRATNOST: Po+P+4+Pk.

Potkrovnna etaža je POVUČENA ETAŽA, na način da se sa obe duže strane objekta formira terasa.

Pješački pristup parceli i objektu u celini je sa sve 4 strane urbanističke parcele, a iz gore navedenih saobraćajnica. Kolski pristup odnosno saobraćajni priključak na UP (ulaz u podrumsku etažu – Podzemnu garažu) je iz Ulice Braće Lješković, i nalazi se na severoistočnoj strani Urbanističke parcele. Podzemnoj garaži se pristupa ulaznom kolskom grejanom rampom iz Ulice Braće Lješković, nagiba ~14,50%. Kota pritupnog kolskog pristupa je ~ +636,30mnv.

Kolski pristup parceli na nivou terena (spoljašnja parking mesta) je takođe iz Ulice Braće Lješković, sa srednjom apsolutnom kotom pristupa od +636,20 mnv. Formirana spoljašnja parking mesta koja pripadaju Urbanistočkoj parceli UP8 su na aprotutnoj koti od +636,45mnv do +636,20mnv i u blagom su padu od objekta prema pristupnoj saobraćajnici od ~4,5-5%.

Glavni ulaz za objekat (izuzimajući poslovne prostore) je na jugoistočnoj strani parcele, i nalazi se na apsolutnoj koti +636,48 mnv.

Sa jugoistočne strane parcele uz samu Ulicu Braće Lješković, predviđeno je parkiranje na urbanističkoj parceli sa parking mestima dimenzija 2,35x5,0m i 3,5x5,0m – te je ostvareno 7 parking mesta (6+1*) na parceli od kojih je jedno parking mesto predviđeno za osobe sa posebnim potrebama(*).

Glavni kolski pristup UP8 lokaciji-objektu (podrumskoj etaži - Po) je planiran u svemu prema dobijenim Saobraćajno-tehnikim uslovima, kao sastavnim delom UT uslova – izvod:
“ Parkiranje i garažiranje: Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele, prema propisanim standardima, a može biti u okviru: - parkirališta - podzemnih i/ili suterenskih garažaa u sklopu objekta.

Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Niksić ”

Prema UT uslovima maksimalni indeks zauzetosti Urbanističke parcele za podzemne etaže je 80%, dakle $796,59 \text{ m}^2 \times 80\% = 637,272 \text{ m}^2$. Idejnim rešenjem je ostvareno $636,50 \text{ m}^2$ što je 79,99% zauzetosti.

Podrum je najvećim delom gabarita ukopana etaža koja se sastoji od GARAŽNIH MESTA, saobraćajnice, komunikacionog jezgra (tampon zona, hodnik, lift+stepenište), zatim od tehničkih i pomoćnih tehničkih prostorija-ostava. Projektom su definisani I ventilacioni otvori na zidu ulazne rampe garaže (ventilacija i dimoudaljenje podzemne garaže, dobava vazduha za tampon zonu itd).

UT uslovima za objekte ove namene je definisan broj parking mesta:

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- Stanovanje (na 1000m²) 8PM (lokalni uslovi 6 - max 16 PM)
- Poslovanje(na 1000m²) 16PM (lokalni uslovi 5 - max 21PM)
- trgovina(na 1000m²) 32PM (lokalni uslovi 21- max 42PM)

Prema generalnom normativu za broj parking mesta, shodno smernicama "DUP"-a, potreban broj parking mesta je: 8PM na 1000 m² za stanovanje + 16PM na 1000 m² za poslovanje, uz 5% PM za osobe sa posebnim potrebama.

Kako je nadzemna BGP objekta namenjana za poslovanje (etaža prizemlja) površine $Po=318,32m^2$, potreban broj parking mesta je $318,32/1000 \times 16 = 5,093$ (usvaja se ~ 6PM), a za stanovanje: 5 etaža (1,2,3,4 i Pk) $\times 318,32m^2 \times 8PM = 12,73$ (usvaja se ~ 13PM), ukupan potreban broj parking mesta je 19PM, od kojih je jedno parking mesto predviđeno za lica sa posebnim potrebama ($5\% \times 19PM = 0,95 \sim 1PM$).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja, na katastarskim parcelama broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, koju čine urbanistički blok br.2, UP 8, u zahvatu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića"- (Sl.list CG -Opštinski propisi, broj 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-986/1 od 10.10.2024. 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 DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje projektovano od strane „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi iz Herceg Novog, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.08.2026. godine u 11:01:08+02'00', za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja, koju čine katastarske parcele broj 2014/30 i 4560/3 KO Nikšić, koju čine urbanistički blok br.2, UP 8, u zahvatu DUP-a za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića”-(Sl.list CG -Opšinski propisi, broj 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361-371 od 12.08.2026. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-43 od 07.04.2025. godine, i stavlja van pravne snage.

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 84/26), 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, dip.ing.arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x „MILJANIĆ GRADNJA“ DOO Nikšić [redacted]
- 1 x „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostor,a OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a