



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 17

Nikšić, 01.03.2023. 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 Tončić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3 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**

Investitoru **Tončić Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3 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 07-350-102 od 08.03.2022. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-17 od 27.02.2023. godine, investitor Tončić Nikola iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji u Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3 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 07-350-102 od 08.03.2022. 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 „KOV ATELJE“ 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. parcela broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3 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 2260/3, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 840,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 2260/4, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 7,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 2261/3, koju čini po kulturi šuma 2. klase, površine 137,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 2262/3, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 1017,00 m<sup>2</sup>

susvojina su Tončić Nikole i Tončić Petra, u obimu prava od po 1/2, upisane u list nepokretnosti broj 3242 KO Kličevo, od 17.01.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-230/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja

Dostavljena je saglasnost broj: OV 428/2023 od 06.02.2023. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinka, kojom Tončić Petar, kao suvlasnik u obimu prava od po 1/2, kat. parcela koje su upisane u List nepokretnosti broj 3242 KO Kličevo, daje saglasnost da Tončić Nikola, može izgraditi stambeni objekat na navedenim parcelama i da može preduzimati pravne i faktičke poslove kod Državnih organa i Organa lokalne samouprave.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, 12. januara 2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da su prikazane tačne koordinate, kao i obezbjeđenost puta k. 4285 u Listu nepokretnosti 764 KO Nikšić (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić) prilaza na parceli.

Propisano je saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-130 od 28.03.2022. godine, – mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnu stambenog objekta na kat.parcelama broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3 KO Kličevo, priključiti preko postojećeg trotoara na Ul. 13. Jul.



Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3 KO Kličevo, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja tri nadzemne etaže,
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcela) 2001,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,10 (ostvarena zauzetost max. površina pod objektom je 209,45 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,15 (BRGP 315,65 m<sup>2</sup>), a spratnost je Su+P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tončić Nikole iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji u Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2260/3, 2260/4, 2261/3 i 2262/3, upisanoj u list nepokretnosti broj 3242 KO Kličevo, susvojina Tončić Nikole u obimu prava od po ½, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-102 od 08.03.2022. 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.

Smjericama 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 Tončić Nikoli iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji u Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2260/3,



2260/4, 2261/3 i 2262/3 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 „KOV ATELJE“ DOO 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“ broj 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**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

1 x Tončić Nikola, [REDACTED]

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a