



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 30

Nikšić, 21.02.2025. 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 Stanišić Slađane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2627/3 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**

Investitorki Stanišić Slađani iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj broj 2627/3 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 07-350-1503/24 od 16.01.2025. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-30 od 17.02.2025. godine, investitorka Stanišić Slađana iz Nikšića, podnijela 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 broj 2627/3 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 07-350-1503/24 od 16.01.2025. 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, kjoji 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 „L-GRADNJA“ D.O.O. 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 2627/3 KO Kličevo za izgradnju novog -stambenog objekta nalazi 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. parcele broj 2627/3 koju čini zemljište livada po kulturi 3.klase, površine 500,00 m<sup>2</sup> upisana je u lista nepokretnosti broj 3423 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 29.01.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-805/2025, kao svojina Stanišić Sladane u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-44 od 30.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2627/3 KO Kličevo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2633/8 KO Kličevo i opštinski put - ulicu u naselju Ul.Stubička IV navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2627/3 KO Kličevo nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), je saobraćajno povezana preko katastarskih parcela broj 2627/1 KO Kličevo i 2633/13 KO Kličevo sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2633/8 KO Kličevo i opštinsim putem -ulicom u naselju Ul.Stubička IV.

Katastarska parcela 2627/1 KO Kličevo upisana je u LN 1123 KO Kličevo u svojini Kasalica Branislava, u obimu prava 1/1, način korišćenja -livada 3. klase sa upisanim Pravom službenosti-PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U NAJŠIREM MOGUĆEM OBIMU PREKO KAT.PARCELE BR.2627/1 KO KLIČEVO, KAO POSLUŽNOG DOBRA, U KORIST KATASTARSKE PARCELE BR.2627/3 KO KLIČEVO, KAO POVLASNOG DOBRA UZZ BR. 1377/24 OD 05.12.2024.

Katastarska parcela 2633/13 KO Kličevo upisana je u LN 171 KO Kličevo u svojini Backović Darka, u obimu prava 1/1, način korišćenja- livada 2. klase sa upisanim: Pravo službenosti UPISUJE SE TRAJNO PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U KORIST SVAGDAŠNJEG VLASNIKA KAT.PARCELE BR.2627/3 LIVADA 3KLASE POVRŠINE 500,00 m<sup>2</sup>, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BR.1123 KO KLIČEVO SVOJINA KASALICA BRANISLAV ( POVLASNO DOBRO) UZZ BR.1378/24 OD 05.12.2024.

Ugovorom o prodaji UZZ. 1377/2024 ovjerenim od notara Ljubiše Markovića dana 05.12.2024.godine Prodavac Kasalica Branislav je prenio pravo svojine, u obimu prava 1/1 na nepokretnost -katastarska parcela broj 2627/3 livada 3.klase, upisana u LN 1123 KO Kličevo na Kupca -Stanišić Slađana, čime je ostvareno pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele 2633/13 KO Kličevo u korist svakdašnjeg vlasnika katastarske parcele 2627/3 KO Kličevo.

Katastarska parcela 2633/8 KO Kličevo upisana je u LN 393 KO Kličevo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi.

Katastarska parcela 2448 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -javni putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 290. pod nazivom Ul.Stubička IV u registar opštinskim i nekategorisanim putevima u opštoj upotrebi ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokaciju za radove na izgradnji novog - stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2627/3 KO Kličevo, priključiti preko katastarske parcele broj 2627/1 KO Kličevo na katastarsku parcel broj 2633/13 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja: na katastarsku parcel broj 2627/1 KO Kličevo i na katastarsku parcel broj 2633/13 KO Kličevo, kao i prilazni put širine min. 3m od katastarske parcele broj 2627/3 KO Kličevo, preko katastarske parcele broj 2627/1 KO Kličevo, do katastarske parcele broj 2633/13 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije NAVSTAR 7 od 20.01.2025 da predmetna katastarska parcela :

- 2627/3 upisan u Listu nepokretnosti br 3423 KO Kličevo u vlasništvu Stanišić Radomir Slađana po kulturi livada 3 kl površine 500,00 m<sup>2</sup> čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 2448 po kulturi ulice u vlasništvu Crna Gora – Opštine Nikšić upisane u listu nepokretnosti br. 2504 KO Kličevo, preko katastarskih parcela:
- 2627/1 upisana u listu nepokretnosti br. 1123 u vlasništvu Kasalica Branislava kao livada 3 kl na kojoj postoji pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist parcele 2627/3
- 2633/13 upisana je u listu nepokretnosti br. 71 u vlasništvu Backović Darko kao livada 2 kl na kojoj postoji trajno pravo službenosti prolaza u korist parcele 2627/1 koja je vlasništvo Kasalica Branislava.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV ( četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredno zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima.

Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić predviđeno je:

***Posebnu pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja s obzirom da se nalazi uz zonu plavljenja ( kota 614). Izgradnja i legalizacija objekata u skladu sa smjernicama i uslovima definisanim po namjeni površina iznad kote 613 je moguće uz mjere zaštite od poplava koje moraju obezbijediti korisnici prostora.***

## SMJERNICE ZA STANOVANJE U OKVIRU NAMJENE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- *Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);*
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- *Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);*
- *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 je 3 m;*
- *Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;*
- *Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;*
- Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Za regulacione linije određena granica između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekta uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontale gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

## ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA

Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614 mnm, što je visina preliva akumulacije Vrtac. Ovim režimom su diktirane i mogućnosti korišćenja te zone - svake godine je u vodnom periodu potrebno očekivati poplave kraćeg trajanja. (Zona, definisana tom nadmorskom visinom, ucrтана je u grafičkom prilogu Plana.). Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta je 500,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 134,14 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,27, (ostvarena - projektovana BRGP 134,14 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P

Na osnovu priloženog geodetskog snimka – GEODETSKE PODLOGE (broj priloga 1) ustanovljeno daje situacija na terenu (na jednom dijelu katastarske parcele) u okviru plavnog područja.

Kota prizemlja, tj. gotovo uređenog terena, nasipanjem i završnom obradom podiže se sa njene visine 614.15 m apsolutnu kota na (kota gotovog poda planiranog objekta) +614.50 (apsolutna kota prizemlja).

U grafičkim priložima (broj 4,5,6,7,8,9 - osnova temelja, osnova prizemlja, osnova krova, osnova krovni ravni, presjek 1-1, presjek 2-2, presjek 3-3) u legendi je navedeno:

+0.00 kota vrha podne ploče prizemlja

614.50 apsolutna kota vrha podne ploče prizemlja

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Stanišić Sladane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo na katastarskoj parceli broj 2627/3 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1503/24 od 16.01.2025. 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 funkciju, 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 stav 1 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 investitorke Stanišić Slađani iz Nikšića, za porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj broj 2627/3 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 „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

Imajući u vidu da je u članu 45 navedenog Zakona definisano da se urbanistički projekat donosi za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, čija izrada je u toku, preporučuje se projektantu glavnog projekta, kao i revidentu da obrate pažnju na činjenicu da je u urbanističko-tehničkim uslovima naglašeno da se parcela nalazi u zoni plavnog područja, zbog čega gradnja objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614,0 m nadmorske visine, tj. da kota prizemlja objekata mora biti višočija od navedene kote.

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“ 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 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 Stanišić Slađana, I

1 x „L-GRADNJA“ d.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta i

1 x a/a