



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 153

Nikšić, 23.12.2022. 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 Mišković Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na kat. parceli broj 1866/1 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 **Mišković Marku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1866/1 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 - 858 od 10.10.2022. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-153 od 22.12.2022. godine, investitor Mišković Marko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene poslovne sa pratećim skladišnim prostorom, projektovanog na kat. parceli broj 1866/1 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 - 858 od 10.10.2022. 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, kojim 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 „ARHILINE“ 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 1866/1 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.

Kat. parcela 1866/1, koju čini po kulturi šuma 2. klase, površine 1949,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 308,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – broj zgrade 2, gabaritne površine 69,00 m<sup>2</sup>, pomoćnom zgradom – broj zgrade 3, gabaritne površine 33,00 m<sup>2</sup>, svojina je Vukotić Vojina, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 232 KO Kličevo, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Vukotić Vojin je vlasnik i katastarskih parcela 1866/2, 1863/3, 1866/6, 1867/6, 1867/7, 1868 i 1869/2 KO Kličevo, površine 116,00 m<sup>2</sup>, 143,00 m<sup>2</sup>, 167,00 m<sup>2</sup>, 80,00 m<sup>2</sup>, 247,00 m<sup>2</sup>, i 246,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – broj zgrade 1, gabaritne površine 67,00 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli broj 1866/2 KO Kličevo, po listu nepokretnosti broj 232 - prepis, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U urbanističko tehničkim uslovima UP/Io 07-350 - 858 od 10.10.2022. godine je navedeno u tački 6.- Postojeće stanje da je dostavljena saglasnost broj: OV 3570/2022 od 06.10.2022. godine, ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Vukotić Vojin, daje saglasnost da Mišković Marko, može graditi poslovni objekat na kat. parceli broj 1866/1 KO Kličevo, upisana u list nepokretnosti broj 232 KO Kličevo, čiji je vlasnik.

Dostavljena je saglasnost Mijušković Vuka, kao suvlasnika u obimu ½ idealnog dijela sa bratom Mijušković Dražom, na nepokretnosti katastarske parcele broj 1865 KO Kličevo, upisana u list nepokretnosti broj 2535 KO Kličevo, u svoje ime i u ime brata Mijušković Draža, a sve prema Punomoćju UZZ 75/2022 od 20.03.2022. godine, da su saglasni da Mijušković Marko može graditi i nadgraditi novi objekat na k.p. 1866/1 KO Kličevo, na manjoj udaljenosti od dozvoljene, od kat.parcele 1865 KO Kličevo, ovjerenu od strane Notara Kostić Lele OV. br. 2142/2022 dana 05.12.2022. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1866/1 KO Kličevo, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 1,20,
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m<sup>2</sup>;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcela – lokacije za gradnju 2359,00 m<sup>2</sup>.

Na predmetnoj parceli 1866/1 KO Kličevo nalazi se i već postojeći objekti (porodična stambena zgrada – broj zgrade 2, gabaritne površine 69,00 m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada – broj zgrade 3, gabaritne površine 33,00 m<sup>2</sup>) i projektant je površine navedenih objekata primenio na osnovu lista nepokretnosti, izdate od strane Uprave za katastar i državnu imovinu. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgrađenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija (u skladu sa okolnim tkivom). Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,09 – (zajedno sa postojećim objektima, a projektovana zauzetost poslovnog objekta je 78,52 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,13 ((zajedno sa postojećim objektima, a ostvarena - projektovana BRGP 173,49 m<sup>2</sup>), a spratnost je P+Pk.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-595 od 08.11.2022. godine, – mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na kat. parceli broj 1866/1 KO Kličevo, priključiti na opštinski put Ul.13 jul preko oborenih ivičnjaka, i da se poslovni objekat izgradi tako da ivice objekta budu udaljene od ivice trotoara minimalno 5,00 metara, što je u dostavljenom idejnom rješenju i ispoštovano.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mišković Marka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1866/1, upisane u list nepokretnosti broj 232 KO Kličevo, svojina Vukotić Vojina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 858 od 10.10.2022. 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.

Smjernicama 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 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.

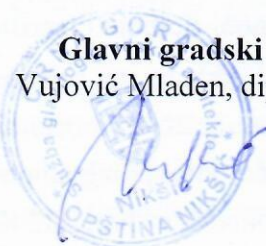
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mišković Marku iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1866/1 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 „ARHILINE“ 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“ bro 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 Mišković Marko, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a