



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 192

Nikšić, 26.12.2023. 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 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 Mijušković Ranka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1832/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

## R J E Š E N J E

Investitoru Mijušković Ranku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1832/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) 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 07-350-936/2 od 15.12.2023. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-192 od 22.12.2023. godine, investitor Mijušković Ranko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1832/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-936/2 od 15.12.2023. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „STUDIO VIRTO“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1832/1, koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 1167,00 m<sup>2</sup>

upisana u list nepokretnosti broj 3352 KO Kličevo, od 19.12.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-13259/2023. godine, potes Kličevo, svojina Mijušković Ranka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U urbanističko tehničkim uslovima UP/Io 07-350-936/2 od 15.12.2023. godine, u tački 5. - Postojeće stanje i lokacija je navedeno da su se na parceli nalazili objekti, porodične stambene zgrade broj 2 površine 94,00 m<sup>2</sup>, pomoćne zgrade broj 2 površine 38,00 m<sup>2</sup>, pomoćne zgrade broj 3 površine 9,00 m<sup>2</sup> koji su porušeni i isknjiženi iz lista nepokretnosti, a da se na njihovom mjestu gradi stambeni objekat.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u opštim podacima o lokaciji je navedeno da je investitor je projektantu dostavio list nepokretnosti sa izvršenom katastarskom parcelacijom na kojoj su se u katastarskoj evidenciji nalazila 3 objekta, koja na terenu nijesu postojali. U svrhu projekta i dobijanja saglasnosti GGA, izvršeno je brisanje predmetnih objekata elaboratom o brisanju objekata i izvršena ugovorena dioba, kako bi investitor dobio čisto činjenično stanje u obimu prava 1/1, kao i da je na takvo novo stanje dobio urbanističko-tehničke uslove koji su predmet izrade idejnog rješenja.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je izjava (službena konstatacija o tačnoj lokaciji objekta) geodetske organizacije „NOVAMAX“ DOO Nikšić iz Nikšića, od 22.11.2023. godine, kojom se potvrđuje da se na katastarskoj parceli 1832/1 KO Kličevo, projektuje stambeni objekat, kao i da se navedena kat. parcela 1832/1 KO Kličevo, graniči sa k.p. 4290 upisan u LN 1731 KO Kličevo, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice, sa nazivom ul. Školska, te se ista koristi kao pristup lokaciji.

U saobraćajno tehničkim uslovima za priključenje lokacije stambenog objekta, broj 09-340-696 od 01.11.2023. godine, – mjesto i način priključenja navedeno je : priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put – ulicu u naselju Ul.Školska.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1832/1 KO Kličevo, nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić 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, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima)
- 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 granica urbanističke parcele
- površina lokacije 1167,00 m<sup>2</sup>.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

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 0,13 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u osnovi 153,65 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,13 (BRGP planiranog stambenog objekta – 153,65 m<sup>2</sup>),
- spratnost planiranog objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijušković Ranku iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1832/1, upisane u list nepokretnosti broj 3352 KO Kličevo, svojina Mijušković Ranka, u obimu prava1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-936/2 od 15.12.2023. 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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

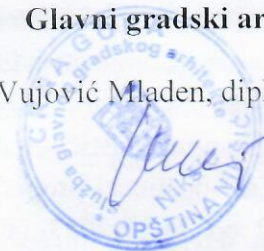
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mijušković Ranku iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1832/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić, 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, 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).

**Glavni gradski arhitekta:**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Mijušković Ranko, [redacted]
- 1 x „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić, ul. Gojka Garčevića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a