



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 332/2

Nikšić, 22.01.2025. 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) Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ 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 Vujović Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1249/1 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru **Vujović Radovanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1249/1 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 07-350-1419 od 11.12.2024. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-332 od 26.12.2024. godine, investitor Vujović Radovan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1-ljetnje kuhinje, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1249/1 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) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1419 od 11.12.2024. 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, 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 privrednog društva „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa 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 1249/1 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta-ljetnje kuhinje sastoji se od:

- kat. parcela broj 1249/1, koju čini po kulturi voćnjak 5. klase, površine 462,00 m<sup>2</sup>, dvorište , površine 500,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom označenom kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi površine 204,00 m<sup>2</sup> i pomoćnom zgradom, označenom kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi površine 48,00 m<sup>2</sup>.

svojina je Vujović Radovana, upisana u u list nepokretnosti broj 3243 - izvod, potes Kličevo, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u „G“ listu lista nepokretnosti upisanim teretom za porodičnu stambenu zgradu – „Objekat nema građevinsku dozvolu“.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na Lokaciju je navedeno:

Investitor je u proceduri za legalizaciju pomenutog objekta – priložen dokaz predmeta u postupku kod nadležnog organa u Opštini Nikšić - priloženo Uvjerenje UP/Io 07-350-1485/1 od 20.12.2024. godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1121 od 27.12.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 1249/1 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Straševska, naznačeno je:

Postojeće stanje-lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip1-ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 1249/1 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi, br. 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Straševske.

Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 1249/1 KO Kličevo povezana je sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Straševskom preko katastarskih parcela broj 1248/2 i 1249/3 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 1248/2 KO Kličevo je upisana u LN 3056 KO Kličevo, u svojini Vujović Radovana obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 1249/3 KO Kličevo je upisana u LN 3056 KO Kličevo, u svojini Vujović Radovana obimu prava 1/1.

Ul. Straševska ( na k.p. broj 4286 KO Kličevo je upisana u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice), upisana je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 274, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne gore-opštinski propisi", broj 36/15).

Dostavljena je saglasnost broj OV 14008/2024 od 23.12.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Vujović Božidar daje saglasnost Vujović Radovanu da može koristiti prilaz do lokacije za izgradnji pomoćnog objekta – tip1-ljetnje kuhinje.

Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip1- ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 1249/1 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka na katarskoj parceli broj 1249/3 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljena je saglasnost broj OV 14008/2024 od 23.12.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Vujović Božidar daje saglasnost Vujović Radovanu da može koristiti katastarsku parcelu broj 1248/2 upisanu u Listu nepokretnosti broj 3056 KO Kličevo , čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšić, od decembra 2024. godine da predmetna parcela: k.p. 1249/1 KO Kličevo (svojina Vujović Radovana), čine lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1248/2, 1249/2 KO Kličevo (Vujović Božidar – sopstvenik – posjednik) – način korišćenja dvorište.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcela broj 1249/1 KO Kličevo, nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u stim bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m<sup>2</sup>, za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m<sup>2</sup> a spratnost preko P+2 1200 m<sup>2</sup>.
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;
- Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
  - Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
  - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
  - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

*Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, pomoćnog objekta - tip 1-ljetnje kuhinje je površine 1214,00 m<sup>2</sup>.*

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), nadzemni pomoćni objekti postavljaju se odnosno grade u garnicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanjoj od 2 m od njene garnice, maksimalne spratnosti P (prizemlje), izuzev ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren) i maksimalne svijetle visine prostorije 2,60 m.

Pomoćni objekat može se graditi i uz garnice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj sagalsnosti vlasnik asusjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. Pomoćni objekat tipa 1 i 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

U idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde navedeno je:

#### ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Sa urbanističko – arhitektonskog aspekta prilikom izrade stambenog objekta ispoštovani su svi uslovi koji su dati od strane nadležnih organa

- građevinska i regulaciona linija;
- gabariti objekta;
- spratnost;
- geometrija i nagib krovnih ravni;
- sadržaj i funkcionalna podjela i dr. uslovi. Arhitektonsko - urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovanom smislu riješeno racionalno, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje.

#### FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Organizacija objekta je riješena u svemu prema projektom zadatku izdatom od strane Investitora i to:

- Prostor dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje i toaleta. Iz ove zone obezbjediti izlaz na natkrivenu terasu kao i u prostor baštenske ostave;
- Natkrivena terasa sa koje se ulazi u objekat je;
- Baštenska ostava sa obezbijeđenim ulazom sa vanjske strane (uz pomenutu vezu sa zonom trpezarije).

#### BILANS POVRŠINA OBJEKTA:

Ukupno neto površina Pomoćnog objekta je 40,73 m<sup>2</sup>;

Ukupno bruto površina Pomoćnog objekta je 53,06 m<sup>2</sup>;

## OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao zidani sistem drvenom krovnom i tavanskom konstrukcijom.

Sva opterećenja objekta prenose se na tlo preko armirano betonskih temeljnih traka što je predstavljeno u projektu.

Krovna konstrukcija:

Krov objekta je viševodni u skladu sa geometrijom osnove. Krovna konstrukcija se sastoji se od drvenih rogova na stolice, podrožnjače i grede tavanjače oslonjene na obodnu AB gredu dim. 20x30cm. Krov nagiba 25. Krovni pokrivač je crijep "Continental" postavljen preko potkonstrukcije koju čini podašćavanje, podužne i poprečne letve.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,25, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 305,56 m<sup>2</sup>, od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje je 53,06 m<sup>2</sup> + postojeći objekti: 204,50m<sup>2</sup> - postojeći stambeni objekat + 48m<sup>2</sup> - postojeći pomoćni objekat)

- indeks izgrađenosti 0,25, (ostvarena - projektovana BRGP pod objektima iznosi 305,56 m<sup>2</sup> od toga ostvarena – projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje je 53,06 m<sup>2</sup> + BRGP postojećih objekata, 204,50 m<sup>2</sup> - postojeći stambeni objekat + 48m<sup>2</sup> - postojeći pomoćni objekat)

- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vujović Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1249/1 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) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1419 od 11.12.2024. 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Vujović Radovanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1249/1 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, a 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 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 Vujović Radovan, N
- 1 x „ARHITEKTONIKA“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a