



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-187

Nikšić, 02.08.2024. 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 Vukčević Andrije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 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 **Vukčević Andriji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2179/8 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 smjericama 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 br. 07- 350-757 od 16.07.2024. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-187 od 02.08.2024. godine, investitor Vukčević Andrija iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 KO Kličevo, potes 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07- 350-757 od 16.07.2024. 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:

- smjericama 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, 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“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića i 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 2179/8, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 403,00 m<sup>2</sup> upisana u list nepokretnosti broj 3397 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 17.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-8076/2024, kao svojina Vukčević Andrije, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeno je Rješenje broj 919-103-UPI-2359/2024 od 16.07.2024. godine izdato od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, gdje je navedeno da se u G listu lista nepokretnosti broj 1672 KO Kličevo na katastarskoj parceli broj 2179/7 nekategorisani put, površine 274,00 m<sup>2</sup> (poslužno dobro), upisuju službenost puta u korist svagdašnjeg vlasnika kat. parcele 2179/8 ( posvlasno dobro).

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-563 od 29.07.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju Gračaničku III, navedeno je:

– postojeće stanje - lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – ulice u naselju Gračanička III.

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ulicom Gračanička III preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 2179/7 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 2179/7 KO Klicevo, upisana je u LN 1672 KO Kličevo, u svojini Šljukic Zorana, u obimu prava 1/1, nacin korišćenja - nekategorisani putevi. Ugovorom o prodaji - sa uspostavljanjem službenosti puta broj UZZ br. 261/2024 (ovjerenim od notara Nataše Janjušević) prodavac Šljukic Zoran odobrava stvarnu službenost puta na katastarskoj parceli broj 2179/7 KO Kličevo u korist katastarske parcele broj 2179/8 KO Kličevo, u korist svakidašnjeg vlasnika navedene parcele.

Ulica Gračanička III (na katastarskoj parceli broj 2171 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Cme Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 127. pod nazivom Gračanička III u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima («Službeni list Cme Gore - opštinski propisi«, broj 36/15 ).

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 2179/7 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se katastarska parcela 2179/8 KO Kličevo nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMS - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je 3 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 je 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4 (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 161,20 m<sup>2</sup>)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 322,40 m<sup>2</sup>)
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- 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. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele. Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 403,00 m<sup>2</sup>.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23, (ostvorena - projektovana zauzetost 93,64 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,23, (ostvorena - projektovana BRGP 93,64 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vukčević Andrije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2179/8, upisane u list nepokretnosti broj 3397 KO Kličevo, svojina Vukčević Andrije, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07- 350-757 od 16.07.2024. godine. 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 PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, a 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 na idejno rješenje investitoru Vukčević Andriji iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2179/8 KO Kličevo, potes 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 „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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 Vukčević Andrije,
- 1 „ARHILINE“ doo N
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a