



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 90/2

Nikšić, 30.08.2023. 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), 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 Gvozdenović Blaža iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1481 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 Gvozdenović Blažu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1481 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 07-350-291 od 09.05.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-90 od 03.08.2023. godine, investitor Gvozdenović Blažo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1481 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 07-350-291 od 09.05.2023. 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 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 „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 1481 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.

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

- kat. parcele 1481, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 2044,00 m<sup>2</sup> svojina Gvozdrenović Blaža, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3180 KO Kličevo, od 22.08.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8829/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen je list nepokretnosti broj 2510 KO Kličevo, od 22.08.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8228/2023 sa upisanom katastarskom parcelom 1478/1, susvojina Marojević Ljiljane i Gvozdrenović Blaža, u obimu prava od po ½ - način korišćenja – livada 3. klase, sa opisom prava u teretima i ograničenjima – Pravo trajne službenosti u korist k.parcela 1479 i 1478/2 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, broj 117/23 od 19.03.2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, odnosno da katastarsku parcelu 1481 KO Kličevo, čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta:Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katarske parcele k.p. broj 1478/1 KO Kličevo (susvojina Marojević Ljiljane i Gvozdrenović Blaža, u obimu prava od po ½ - po kategoriji livada 3. klase).

U saobraćajno tehničkim uslovima za priključenje lokacije za građenje stambenog objekta, broj 09-340-421 od 26.07.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 1481 KO Kličevo, pored ulice u naselju Željeznička, je saobraćajno povezana sa Ul. Željeznička (kat. parcela broj 4282 KO Kličevo) preko katastarskih parcela broj 1494 i 1478/1 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 1494 KO Kličevo, upisana u je u LN 816 KO Kličevo, u svojini Marojević Jefta u obimu prava 1/1- način korišćenja – nekategoriisani putevi.

Katastarska parcela broj 1478/1 KO Kličevo, upisana u je u LN 2510 KO Kličevo, u susvojini Marojević Ljiljane i Gvozdrenović Blaža, u obimu prava od po  $\frac{1}{2}$  - način korišćenja – livada 3. klase.

Katastarska parcela broj 4282 KO Kličevo, upisana u je u LN 391 KO Kličevo, upravljanje Željeznička infrastruktura Crne Gore, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 1481 KO Kličevo, priključiti na katastarsku parcelu 1478/1 KO Kličevo.

Za izdavanje saobraćajne saglasnosti investitor je dužan uz projektnu dokumentaciju da priloži saglasnost (ovjerenu od strane notara) vlasnika k.p. broj 1494 KO Kličevo, preko koje je obezbjeđen kolski pristup do Ul. Željeznička.

Dostavljen je ugovor o uspostavljanju stvarne službenosti puta UZZ-833/2019 od 26.11.2019. godine između Marojević Jefta (vlasnika poslužnog dobra) i Marojević Ljiljane (vlasnika povlasnog dobra) o uspostavljanju stvarne službenosti puta, gdje se vlasnik polužnog dobra Marojević Jefto, obavezuje da se bez novčane naknade, zasnovati u korist vlasnika povlasnog dobra Marojević Ljiljane koja to prihvata, stvarnu službenost puta, koja ima sljedeći sadržaj: sadašnji i **svagdašnji** vlasnik povlasnog dobra, katastarske parcele 1478/1, IMA PRAVO da poslužno dobro, katastarsku parcel broj 1494, cijelom dužinom i širinom, koristi kao prilazni put, za prolaz pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1481 KO Kličevo, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja tri 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- 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.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) 2044,00 m<sup>2</sup>.

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 0,07 (ostvarena zauzetost - max. površina pod objektom je 152,14 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,12 (ostvarena BRGP 225,06 m<sup>2</sup>), a spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Gvozdrenović Blaža iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju

čini katastarska parcela broj 1481, upisanim u list nepokretnosti broj 3180 KO Kličevo, svojina Gvozdenović Blaža, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-291 od 09.05.2023. 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.

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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Gvozdenović Blažu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, u Kličevu, koju čini katastarska parcela broj 1481 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 Gvozdenuć Blažo, Oštrovac – Bistrička 1 (220), Nikšić

1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul.49 , Rudo Polje, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a