



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 77

Nikšić, 01.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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“ 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 Stanković Bose iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog – pomoćnog objekta – garaže - tip 1, na katastarskoj parceli broj 3247/6 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/14), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Stanković Bosi iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene garaža, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3247/6 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ , br. 72/14), 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 br. 07-350 – 30 od 03.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-77 od 24.03.2025. godine, investitor Stanković Bosa iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene garaža, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3247/6 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ , br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 30 od 03.02.2025. godine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Predmeta parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - tip 1, namjene garaža sastoji se od:

- kat. parcele 3247/6 KO Kličevo, koju čini zemljište voćnjak po kulturi 3. klase, površine 405,00 m², dvorište površine 500,00 m², zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 100,00 m²,

upisana je u LN 2725 KO Kličevo – prepis, potes Kličevo, kao svojina Stanković Bose, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima za objekat porodična stambena zgrada označen kao broj 1 - Prekoračenje dozvole zabilježba objekta koji odstupa od građevinske dozvole-prekoračenje građevinske dozvole u površini od 21,00 m² i Nema dozvolu objekat ne posjeduje dozvolu za upotrebu objekta.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-153 od 26.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – garaže tip 1, na katastarskoj parceli broj 3247/6 KO Kličevo, na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Školsku XII, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta-pomoćni objekt – tip 1, na katastarskoj parceli broj 3247/6 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Školske XII.

Lokacija za radove na izgradnji novog objekta-pomoćni objekt – tip 1, na katastarskoj parceli broj 3247/6 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ul. Školskom XII preko katastarske parcele broj 3247/7 KO Kličevo.

Katastarske parcele broj 3247/7 KO Kličevo. upisana je u LN 393 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

Ulica Školska XII (katastarska parcela broj 3199 KO Kličevo upisana je u LN2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –nekategorisani putevi) upisana je pod rednim brojem 321. pod nazivom Ul. Školska XII u u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta-pomoćni objekt – tip 1, na katastarskoj parceli broj 3247/6 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, na katastarsku parcel broj 3247/7 KO Kličevo."

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), utvrđeno je da se kat. parcela broj 3247/6 KO Kličevo nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje manjih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice 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 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, 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 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- 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;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- 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;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta je 1005,00 m².

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

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Pomoćni objekat može se graditi i uz garnice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne 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.

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

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Ostave i garaže su pomoćni objekti tip 1 na osnovu člana 2, stav 1 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1- garaže u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,13, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- garaže je $30,00 \text{ m}^2$ + uključujući i postojeći objekat na k.p. 3247/6 KO Kličevo iznosi $100,00 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno $130,00 \text{ m}^2$)
- indeks izgrađenosti 0,13, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1- garaže je $30,00 \text{ m}^2$ + uključujući i BRGP postojećeg objekta na k.p. 3247/6 KO Kličevo je $100,00 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno $130,00 \text{ m}^2$))
- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 1-garaže je P.

Prema tehničkom opisu idejnog rješenja:

Objekat je pozicioniran u granicama katastarske parcele, poštujući propisana minimalna odstojanja od susjednih parcela. Namijenjen je za garažiranje putničkog vozila sa pristupom na opštinski put - ulica Školska XII, u svemu prema izdatim saobraćajno tehničkim uslovima.

Objekat je spratnosti P (prizemlje) i gradi se od standardnih trajnih građevinskih materijala - zidana konstrukcija sa malterisanjem kao završnom obradom. Spoljne dimenzije objekta su $8,00\text{m} \times 3,75\text{m}$, ukupna bruto površina $30,00 \text{ m}^2$.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Stanković Bose iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog – pomoćnog objekta – garaže tip 1, na katasatrskoj parceli broj 3247/6 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 10 od 03.02.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 na idejno rješenje investitoru Stanković Bosi iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta - tip 1, namjene garaža, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3247/6 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“, br. 72/14), 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 izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25)).



Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Stanković Bosi, Š
- 1 x „ARHILINE“ DO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a