



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 63

Nikšić, 03.04.2025. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 Durutović Luke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 61/2 KO Nikšić u obuhvatu 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 **Durutović Luki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci – Partizanski put, koju čini katastarska parcela broj 61/2 KO Nikšić u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („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. 07-350-1041/1 od 06.12.2024. godine, od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-63 od 13.03.2025. godine, investitor Durutović Luka iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci – Partizanski put, koju čini katastarska parcela broj 61/2 KO Nikšić u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1041/1 od 06.12.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

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 preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, 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);

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

- kat. parcele br. 61/2 koju čini: zemljište pod zgradom površine 53,00 m² i dvorište površine 357,00 m² i upisana je u listu nepokretnosti broj 422 KO Nikšić kao svojina Durutović Nenada iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilježke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele br. 61/1 koju čini: porodična stambena zgrada površine 102,00 m² i dvorište površine 30,00 m² i upisana je u listu nepokretnosti broj 422 KO Nikšić kao svojina Durutović Nenada iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Durutović Nenada broj: OV 2530/2025 od 10.03.2025. godine ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića, kojom je saglasan da njegov sin Durutović Luka, može izgraditi porodično stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 61/2 KO Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-767 od 21.10.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarskoj parceli broj 61 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Partizanski put propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, nalokaciji koju čini katastarskoj parceli broj 61 KO Nikšić, 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. Partizanski put.

Ulica Partizanski put (na katasatrskoj parceli broj 4547/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić-način korišćenja –ulice), upisana je pod rednim brojem 224. pod nazivom Partizanski put u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, nalokaciji koju čini katastarskoj parceli broj 61 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka, preko trotoara (preko oborenih ivičnjaka) na opštinski puta – ulice u naselju -Ul. Partizanski put.

Priključak planirati uz katasatarske parcele broj 64/6 i 64/1 KO Nikšić.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je dostavljen je SITUACIONI PLAN – prilog zahtjeva, položaj postojećeg podzemnog 10 kV kablovskog voda na katastarskim parcelama broj 61/1 i 61/2 KO Nikšić, Opština Nikšić, urađen od strane "CEDIS" DOO Podgorica, mart 2025. godine.

Navedeno je da na kat. parcelama broj 61/1 i 61/2 KO Nikšić nema podzemnih 35kV kablovskih vodova, niti presjecanja sa nadzemnim (vazdušnim) 35kV dalekovodima, kao i da od prikazane trase postojećih podzemnih 10kV kablovskih vodova, lijevo i desno po 0.50m je koridor elektro-energetskih instalacija.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa definisanim 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 istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m²;
- Minimalna širina fronta percele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25,
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/i ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- 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 5 m od saobraćajnice u koliko 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 granica susjednih parcela, ili 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 podzemnim etažama je 0,6;
- ***Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;***
- Na površinama satnovanja srednjih 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, objekti infrastructure, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta 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 infrastructure;
- 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 obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;

- 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 predviđeno građenje porodičnog stambenog objekta je 410,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,40, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 164,00 m², od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta je 111,00 m² + postojeći objekat – garaža je 53,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,40, (ostvarena - projektovana BRGP pod objektima iznosi 164,00 m² od toga ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta je 111,00 m² + BRGP postojećeg objekta - garaže je 53,00 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je P.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na dio SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU je navedeno:

Kolski i pješački pristup lokaciji riješen je sa postojećeg lokalnog puta kp.4547/1 koji je svojina Crne Gore. Prilaz parceli je omogućen putem koji je u okviru katastarske parcele 61/2 u vlasništvu investitora. Dio parcele na kome je projektovan objekat je zadnji dio parcele u okviru građevinskog zemljišta, uz postojeći objekat garaže.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Durutović Luke iz Nikšića za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci – Partizanski put, koju čini katastarska parcela broj 61/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1041/1 od 06.12.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama 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, 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 investitoru Durutović Luki iz Nikšića za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Rastoci – Partizanski put, koju čini katastarska parcela broj 61/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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 Durutović Luka, P

1 x "KOV ATELJE"

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a