



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 72

Nikšić, 04.04.2025. 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“ 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 Borisa Vujičića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označena kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata koje je stambene namjene, na lokaciji potes Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Borisu Vujičiću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukciju postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označena kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata koje je stambene namjene, na lokaciji potes Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjene i dopune 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 br. 07-350 – 1056 od 16.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-72 od 19.03.2025. godine, investitor Vujičić Boris iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta - porodične stambene zgrade, nadgradnja porodične stambene zgrade - objekta broj 1, na lokaciji potes Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1056 od 16.03.2024. 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 „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. 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-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);

Predmetne parcele 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 rekonstrukcija – nadgradnja postojećeg stambenog objekta, broj 1 sastoji se od:

- kat. parcele broj 757/1, koju čini zemljište pod upisanom porodičnom stambenom zgradom-objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 75,00 m², voćnjak po kulturi 2. klase, površine 56,00 m² i dvorište površine 441,00 m², ukupne površine 572,00 m², po listu nepokretnosti 3966 KO Nikšić -prepis, potes Studenačke glavice, od 10.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-14181/2024, svojina Vujičić Vasa sa upisanom u obimu prava 1/1.

U "G" listu lista nepokretnosti upisan je teret - Upis prava hipoteke u korist Investiciono razvojnog fonda Crne Gore UZZ broj 148/23 od 07.07.2023. godine.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele br. 757/8, koju čini: dvorište površine 25,00 m² listu nepokretnosti 3966 KO Nikšić -prepis, potes Studenačke glavice, od 10.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-14181/2024, svojina Vujičić Vasa sa upisanom u obimu prava 1/1.

Dostavljena je Saglasnost Vujičić Vasa broj: OV-10044/2024 od 06.09.2024. godine, ovjerena od strane notar Marković Ljubiše iz Nikšića, kojom je saglasan da Vujičić Boris može izvršiti nadogradnju na postojećem objektu, izgraditi sprat, koji se nalazi na parceli broj 757/1 upisanom u LN broj 3966 KO Nikšić. Takođe je saglasan da se novoizgrađeni objekat upiše na ime Vujičić Boris.

Dostavljena je Saglasnost Domazetović Aleksandra i Domazetović Dragana koji su vlasnici susjedne katastarske parcele 757/4 KO Nikšić, broj: OV-1241/2025 od 07.02.2025. godine, ovjerena od strane notar Marković Ljubiše iz Nikšića, kojom su saglasni da Vujičić Boris može izgraditi sprat kuće na katastarskoj parceli broj 757/1 KO Nikšić na udaljenosti manjoj od 2 mod njihove katastarske parcele.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" d.o.o. iz Nikšića o tačnoj lokaciji planiranog objekta od februara 2025. godine, kojom potvrđuje da predmetna parcela 757/1 KO Nikšić čine lokaciju za izgradnju stambenog objekta.

Saobraćajni prilaz lokaciji obezbijeđen preko katastarske parcele broj 758/2 KO Nikšić (Crna Gora-sopstvenik-posjednik, a na raspolaganje Opštini Nikšić) –način korišćenja-nekategorisani put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-917 od 08.11.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta-nadgradnja porodične stambene zgrade-objekta broj1, na lokaciji Studenačke glavice, koju čini katasatrska parcela broj 757/1 KO Nikšić, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacije za radove na rekonstrukcij postojećeg objekta-nadgradnja porodične stambene zgrade-objekta broj1, na lokaciji Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), pored nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 758/2 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 758/2 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani put."

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na rekonstrukciju postojećeg

objekta-nadgordnja porodične stambene zgrade-objekta broj 1, na lokaciji Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 758/2 KO Nikšić.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

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 757/1 KO Nikšić nalaze u III (trčoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina sa defisanim 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 rekonstrukcija postojećeg objekta – - porodične stambene zgrade, sa nadgradnjom sprata je 572,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcije postojećeg objekta – stambenog objekta, sa nadgradnjom sprata u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija, sa dostavljenom saglasnošću vlasnika susjedne k.p. 757/4 KO Nikšić

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,16 (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost postojećeg stambenog objekta sa planiranom nadgradnjom je 91.31 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.33 (ostvarena izgrađenost - projektovana BRGP postojećeg stambeno-poslovnog objekta sa planiranom nadgradnjom sprata je 191.56 m²)
- spratnost je P+1.

Objekat je projektovan kao rekonstrukcija postojećeg objekta – nadgradnja porodične stambene zgrade – objekta broj 1. Objekat sadrži postojeću etažu prizemlje i novoprojektovanu nadgradnu etažu. Nadgradni dio objekta čini jednu stambenu jedinicu.

Ukupna bruto površina postojećeg objekta iznosi 75.00 m².

Ukupna bruto površina novoprojektovanog dijela iznosi 116.56 m².

Ukupna bruto površina objekta iznosi 191.56 m².

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vujičić Borisa iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta-nadgradnja porodične stambene zgrade-objekta broj 1, na lokaciji Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1056 od 16.03.2024. 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 stav 1 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 Vujičić Borisu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta – porodične stambene zgrade, označena kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata koje je stambene namjene, na lokaciji potes Studenačke glavice, koju čini katastarska parcela broj 757/1 KO Nikšić, u obuhvatu 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 „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektanu 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 Vujičić Boris, Po

1 x „ARTERIJA ST

, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a