



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-256

Nikšić, 04.07.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 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 Milović Andrije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Milović Andriji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1102 i 1103 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-1026 od 31.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-256 od 01.07.2025. godine, investitor Milović Andrija iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1102 i 1103 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1026 od 31.10.2024. 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 preduzeća „INGPOINT“ 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-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. 72/24).

Kat. parcele broj 1102 i 1103 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 1102 koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 5. klase, površine 35,00 m², dvorište površine 500,00 m², porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 1, površine u osnovi 78,00 m² i pomoćna zgrada gabaritne površine u osnovi 26,00 m²

- kat. parcela broj 1103 koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 5. klase, površine 351,00 m²,

po listu nepokretnosti 179 KO Kočani -prepis, potes Kočani, od 11.03.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2754/2025, kao svojina Milović Veljko u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u "G" listu lista nepokretnosti upisan je teret Hipoteka u korist povjerioca Erste banke UZZ947/2024 od 04.09.2024.godine.

Milović Veljko je vlasnik susjedne katastarske parcele:

- kat. parcela broj 1104 koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 5. klase, površine 503,00 m², po listu nepokretnosti 179 KO Kočani -prepis, potes Kočani, od 11.03.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2754/2025, kao svojina Milović Veljko, u obimu prava

sa zabilješkom u "G" listu lista nepokretnosti upisan je teret Hipoteka u korist povjerioca Erste banke UZZ947/2024 od 04.09.2024.godine.

Dostavljena je saglasnost u kome se navodi da Milović Veljko je saglasan da Milović Andrija može na kat. parceli broj 1102 i 1103 upisane u listu nepokretnosti 179 KO Kočani, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, graditi stambeni objekat, može podnijeti sve zahtjevi koji su potrebni za dobijanje UT uslova, građevinske dozvole i preduzimati sve druge pravne radnje u cilju izgradnje stambenog objekta -kuće, kao i da se po završetku predmetnog stambenog objekta može uknjižiti na istom kao vlasnik u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-997/2/2024 od 15.05.2025. godine za priključenje lokacije za radove na građenju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani na opštinski put, ulicu u naselju -Ul.Krupačku istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na građenju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), pored opštinskog puta, u ulice u naselju-Ul.Krupačke.

Lokacija za radove na građenju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani saobraćajno je povezana sa Ul.Krupačkom preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1105 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 1105 KO Kočani, upisana je u LN 150 KO Kočani, u susuvojini Kovačević Milana, u obimu prava 1/3, susuvojini Gačević Rajka, u obimu prava 1/3 i Milović Veljka u obimu prava 1/3, način korišćenja -nekategorisani putevi.

Ovaj sekretarijat se obratio dopisom broj: 09-340-99 od 26.11.2024. godine od 26.11.2024. godine Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine da dostavi dokaz da je Andrija Milović obezbjedio pravo prolaza prilaznim putem na katastarskoj parceli broj 1105 KO Kočani.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine je dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost ovjerenu pod brojem: OV 2641/2025 dana 11.03.2025. godine od strane notara Ljubiša Markovića, kojom su suvlasnici katastarske parcele broj 1105 KO Kočani saglasni da investitor može preko pomenute parcele koristiti prilazni put do opštinskog puta.

Ulica Krupačka (na katastarskoj parceli broj 1430 KO Kočani upisana je u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenje -javni putevi) upisan je u naselju pod rednim brojem 161. pod nazivom Krupačka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).“

-Mjesto i način priključenja: Lokaciju za radove na građenju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani, priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1105 KO Kočani .

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca nepokretnosti u kojoj se navodi da Erste Banka AD Podgorica, kao hipotekarni povjerilac nepokretnosti: upisanih u "A" listu nepokretnosti br.179, KO Kočani , označenim na kat. parceli br. 1102, broj zgrade 1 kao porodična stambena zgrada ,

površine 78,00 m², broj zgrade 2 kao pomoćna zgrada, površine 26,00 m², kao njiva 5. klase površine 35,00 m², kao i dvorište, površine 500m², na kat. parceli 1103 kao njiva 5. klase, površine 351,00 m² i na kat. parceli 1104/1 kao njiva 5. klase, površine 503,00 m², potes KO Kočani, označenim na kat. parceli br. 1102, broj zgrade 1 kao porodična stambena zgrada, spratnost P, površine 78m², sa PD1 kao stambeni prostor, spratnost P, površine 64,00 m², i broj zgrade 2 kao pomoćna zgrada, spratnost P, površine 26m², potes Kočani, Nikšić, svojine Veljka Milovića, obima prava 1/1, koje su hipotekovane po osnovu Založne izjave UZZ br. 947/2024, ovjerene od strane Notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, daje izričitu saglasnost da hipotekarni povjerilac dužnik Veljko Milović, može vršiti građevinske radove na hipotekarnoj nepokretnosti na kojoj je u korist Erste Bank AD Podgorica konstituisana hipoteka shodno prethodno navedenoj Založnoj izjavi.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEOZENIT" DOO iz Podgorice od 04.04. 2025. godine u kojoj se navodi da je Firma Geozenit DOO iz Podgorice, izvršila geodetsko snimanje i izgradnju geodetske podloge za potrebe projektovanja na katastarskim parcelama 1102 i 1103, KO Kočani, Opština Nikšić. Nakon uvida u katastarsko stanje i preklopom geodetske podloge sa projektovanim objektima, Geozenit DOO konstatuje da se planirani objekat nalazi na katastarskim parcelama 1102 i 1103, KO Kočani, Opština Nikšić.

Predmetnoj lokaciji je obezbjeđen prilaz sa postojećeg lokalnog puta označen kao katastarska parcela 1105, KO Kočani, Opština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG- stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- 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 2.0 m;
- 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 stambenog objekta je 990,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 270,70 m², od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta je. 192,69 m² + postojeći objekat 78,00 m²)
- indeks zauzetosti podzemnom etažom iznosi 0,03, (projektovana max. površina pod podrumom iznosi 27,16 m²)
- indeks izgrađenosti 0,30, (ostvarena - projektovana BRGP pod objektima iznosi 297,89 m² sa podrumom, od toga ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta je 219,858 m² + BRGP postojećeg objekta 78,00 m²)
- spratnost planiranog stambenog objekta je Po+P.

Lokacija za radove na građenju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani, priključena je preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1105 KO Kočani.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da se planirani objekat gradi na mjestu postojećeg pomoćnog objekta na k.p. 1102 KO Kočani, koji je predviđen za uklanjanje – rušenje, što je i navedeno u grafičkom dijelu – Šira situacija broj lista 2.- Pomoćna zgrada objekat broj 2 (crvena šrafura) namjenjen je rušenju.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Andrije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani na katastarskim parcelama broj 1102 i 1103 KO Kočani u zahvatu 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 07-350-1026 od 31.10.2024. godine I odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sanamjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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 propisom, odnosno sa 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);

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 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 Milović Andriji iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1102 i 1103 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić, 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 Milović Andrija, C

1 x „INGPOINT“ DOO. NIKŠIĆ, v

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

ancelarija 158) Nikšić