



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-310

Nikšić, 04.08.2025. 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 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 Mire Jolović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Lopar, koju čini katastarska parcela broj 3599 KO Ozrinići, 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 **Miri Jolović iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta, porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Lopar, koju čini katastarska parcela broj 3599 KO Ozrinići, u zahvatu 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 07-350-596/2 od 23.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-310 od 01.08.2025. godine, investitor Mira Jolović iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Lopar, koju čini katastarska parcela broj 3599 KO Ozrinići, 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 07-350-596/2 od 23.07.2025. godine, i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenje UP/Io broj: : 20-361- 237 od 10.10.2024. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 237 od 10.10.2024. godine se odnose jer je došlo do promjene urbanističko-tehničkih uslova, odnosno do promjene namjene prostora za lokaciju na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta, a time i do promjene zadatih urbanističkih parametara, kao i zbog započete izgradnje objekta, namjene za skladištenje poljoprivrednih proizvoda na istoj katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići, a za koji je izata prijava građenja objekta broj 091-NK-349 od 2709.2024. godine, od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za inspekcijski nadzor.

Samim tim su uzeti za obračun zadatih parametara za k.p. broj 3599 KO Ozrinići i površina navedenog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda.

Stambeni objekat je ostao isti, sa istom arhitektonskom oblikovnošću i materijalizacijom objekta, pozicijom objekta, na katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići, i istim konstruktivnim sistemom.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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 3 000 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 „GEOGRID“ D.O.O. TIVAT iz Tivta 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);

Kat. parcela broj 3599 KO Ozrinići 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 3599, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 1733,00 m² upisana u posjedovni list broj 1600 KO Ozrinići potes Lopar, od 25.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4514/2024, kao posjedništvo Jolović Mire, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je saglasnost broj OV 10140/2025 od 31.07.2025. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića, kojim Zajović Radoš, kao vlasnik parcele broj 3600 upisane u posjedovnom listu broj 1407 KO Ozrinići, čiji je posjednik u obimu prava 1/1, daje saglasnost Jolović Miri kao posjedniku susjedne parcele broj 3599 upisane u Posjedovnom listu broj 1600 KO Ozrinići, da može graditi objekat na manjoj udaljenosti od zadate važećim planskim dokumentom

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-471 od 04.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići, na opštinski put ulicu – lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – "Ramond"-Crkva-Rastići, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na kat. parceli broj 3599 KO Ozrinići, nalazi se u zahvatu Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić ("Sl. List CG br. 16/15 i 17/15), pored lokalnog puta L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – "Ramond"-Crkva-Rastići.

Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – "Ramond"-Crkva-Rastići (na katastarskoj parceli broj 5150 KO Ozrinići upisana je u PL 145, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja-put četvrtog reda) upisan je kao lokalni put pored rednim brojem 16. pod nazivom L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)- "Ramond"-Crkva-Rastići, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne gore-opštinski propisi", broj 36/15)."

-mjesto i način priključenja: Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na kat. parceli broj 3599 KO Ozrinići, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka, na lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14), "Ramond"-Crkva-Rastići.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 3599 KO Ozrinići nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO- Poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;

- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);

- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;

- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;

- Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);

- 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 je 3 m;

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;

- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 1733,00 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 0,17, planirana površina pod objektima iznosi 293,00 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planirane izgradnje stambenog objekta 75,00 m², + postojeći objekat Skladišni objekat u izgradnji sa postojećom prijavom gradnje ukupne površine 218,00 m², ukupno 293,00 m²)

- indeks izgrađenosti - iznosi 0,17 planirana BRGP iznosi 293,00 m² (ostvarena - projektovana BRGP planirane izgradnje stambenog objekta 75,00 m², + postojeći objekat u izgradnji sa postojećom prijavom gradnje BRGP 218,00 m², ukupno BRGP 293,00 m²)

- spratnost stambenog objekta - P

U dostavljenom idejnom rješenju u grafičkom prilogu broj 10 – Uža situacija sa saobraćajnim priključkom iskotirana je širina fronta – ulični front katastarske parcele broj 3599 KO Ozrinići koja iznosi 16m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mire Jolović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-596/2 od 23.07.2025. 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 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 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 investitorke Miri Jolović iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Lopar, koju čini katastarska parcela broj 3599 KO OZRINIĆI, IČEVO u zahvatu 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 „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 310 od 04.08.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 237 od 10.10.2024. godine.

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 Mira Jolović,

1 x „GEOGRID“ d

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a 1 x a/a