



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 167

Nikšić, 05.07.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), 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 Đurđevac Dragice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1199 KO Ozrinići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Đurđevac Dragici iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pacpolje, koju čini katastarska parcela broj 1199 KO Ozrinići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 489 od 08.05.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-167 od 02.07.2024. godine, investitor Đurđevac Dragica iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pacpolje, koju čini katastarska parcela broj 1199 KO Ozrinići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 489 od 08.05.2024. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:



- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Predmetna katastarska parcela broj 1199 KO Ozrinići nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 1199, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 1817,00 m<sup>2</sup>

upisana u posjedovni list broj 1586 KO Ozrinići, potes Pacpolje, kao posjedništvo Đurđevac Dragice, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je saglasnost Mujović Lakića, OV. br. 6498/2024 od 24.06.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, da Đurđevac Dragica može izgraditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 1199 KO Ozrinići na udaljenosti manjoj od dozvoljene, odnosno na udaljenosti manjoj od od 3 metra.

Dostavljena je saglasnost Lalatović Nika, OV. br. 6636/2024 od 26.06.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, da Đurđevac Dragica može izgraditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 1199 KO Ozrinići na udaljenosti manjoj od dozvoljene, odnosno na udaljenosti manjoj od od 3 metra.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340 - 365 od 24.05.2024. godine izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1199 KO Ozrinići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi – N-31 Sredokratina (Šćepanov most) – Most Gvozdence, propisano je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog-stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1199 KO Ozrinići nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi – N-31 Sredokratina (Šćepanov most) – Most Gvozdence (na katastarskoj parceli broj 5149 KO Ozrinići).



Katastarska parcela broj 5149 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda. Takođe, upisana je pod rednim brojem 31. pod nazivom Sredokratina (Šćepanov most) – Most Gvozdence u Registar opštih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštini nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 36/15).”

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji novog-stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1199 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-31 Sredokratina (Šćepanov most) – Most Gvozdence.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” d.o.o. iz Nikšića od juna 2024. godine, da je predmetna parcela k.p. 1199 KO Ozrinići (svojina Đurđevac Dragice) u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić, čini lokaciju za izgradnju, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbijedena sa katastarske parcele 5149 KO Ozrinići (svojina država Crna Gora) koja je po načinu korišćenja – put četvrtog reda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO – poljoprivredno zemljište – obradive površine i SMG-stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- PO – poljoprivredno zemljište – obradive površine:
- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- 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 pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- 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 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta 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 granice parcele je 3m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 545,10 m<sup>2</sup>)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 1090,20 m<sup>2</sup>)
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije za gradnju 1817,00 m<sup>2</sup>;



Planirani stambeni objekat je lociran na dijelu parcele koji je po namjeni - PO – poljoprivredno zemljište – obradive površine, a i najveći dio parcele je u okviru te namjene, te je stoga projektant osnovne urbanističke parametre, za navedenu namjenu primjenio za datu lokaciju.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,10, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 176,05 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,10, (ostvarena - projektovana BRGP 176,05 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đurđevac Dragice iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pacpolje, koju čini katastarska parcela broj 1199 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 489 od 08.05.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjericama 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.

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.

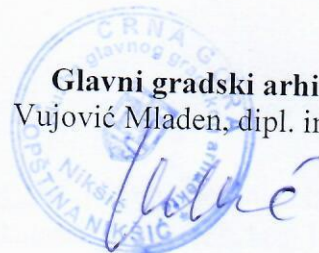
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Đurković Dragici iz Nikšića, za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pacpolje, koju čini katastarska parcela broj 1199 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, a Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.



NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata - „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

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



**DOSTAVLJENO:**

1 x Đurđevac Dragici, R

1 x „KAT“ DOO Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a