



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-134

Nikšić, 07.05.2025. 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 Damjanović Slavko iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Polje na katastarskoj parceli broj 951/14 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 **Damjanović Slavku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/14 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), 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 07-350-158 od 28.02.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-158/1 od 06.05.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-158 od 28.02.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-134 od 23.04.2025. godine, investitor Damjanović Slavko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/14 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 07-350-158 od 28.02.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-158/1 od 06.05.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-158 od 28.02.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 obaveznu usklađenost 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 „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje, 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. parcele broj 951/14 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirano građenje porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 951/14, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 5. klase površine 1500,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 1028 KO Kočani - prepis, potes Polje, kao svojina Damjanović Slavka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

NAPOMENA: Prilaz parceli nije javni put već je preko parcele 951/16 upisane u LN 298 KO Kočani kao svojina Vukotić Radovana sa upisanom zabilježbom "Pravo službenosti pravo stvarne službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade, u korist katastarske parcele br. 951/14 po načinu korišćenja livada 5 klase površine 1500,00 m²"

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-128/2024 od 28.04.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/14 KO Kočani na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcelama broj 951/14 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani.

Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/14 KO Kočani saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani, preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 951/13, 951/16, 951/17 KO Kočani.

Katastarske parcele broj 951/13, 951/16, 951/17 KO Kočani, upisane su u LN 298 KO Kočani, u svojini Vukotić Radovana, u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi, sa upisanim pravom stvarne službenosti puta u korist svagdašnjeg vlasnika katastarske parcele broj 951/14 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 951/12 KO Kočani, upisana je u LN 92 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

-Mjesto i način priključenja: Lokaciju za radove na izgradnju stambenog objekta koju čini katastarska parcela broj 951/14 KO Kočani, priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskim parcelama broj 951/13, 951/16 i 951/17 KO Kočani .

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR"7 DOO Nikšić iz Nikšića u kojoj se navodi da predmetna katastarska parcela:

- 951/14 upisana u listu nepokretnosti br 1028 KO Kočani po kulturi livada 5 kl, površine 1500 m² u vlasništvu, Damjanović Niko Slavko, čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 951/13, nekategorisani putevi, u vlasništvu, Vukotić Boško Radovan, a za koju postoji pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist parcele 951/14.

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine UP/Io br.07-350-158/1 od 06.05.2025. godine gdje je konstatovano je da je predmetna parcela nalazi u zahvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić (Sl.list CG broj 72/24) i nalazi se zona PO-poljoprivredno zemljište, nije došlo do promjene koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti za ovu vrstu objekata.

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 PO-poljoprivredno zemljište- obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz 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;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredne objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivredne);
- 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 tri 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 3 m;*
- *Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;*
- *Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;*
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Za regulacione linije određena granica između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

PRISTUPNI PUT

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5m i isti obezbjeđuje investitor.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 1500 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 187,98 m²)
- indeks izgrađenosti 0,13 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 187,98 m²)
- spratnost je P
- Parking mjesto 2 pm

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu Uvodne napomene je navedeno: Prilaz parceli nije javni put već je preko parcele 951/16, 951/13 upisane u LN 298 KO Kočani kao svojina Vukotić Radovana sa upisanom zabilježbom „Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA U NAJŠIREM MOGUĆEM OBIMU, BEZ NAKNADE, U KORIST KP 951/14 PO NAČINU KORIŠĆENJA LIVADA 5. KLASSE POVRŠINE 1500 M²“.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Damjanović Slavka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, na katastarskoj parceli broj 951/14 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 07-350-158 od 28.02.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-158/1 od 06.05.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-158 od 28.02.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, 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 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Damjanović Slavku iz Nikšića, za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/14 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), projektovanog od strane preduzeća „BUILDING BIRO“ DOO Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Damjanović Slavko, K
- 1 x „BUILDING BIRO“ I [redacted] Polje
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a