



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 99

Nikšić, 09.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 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 Kilibarda Blaža iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 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 **Kilibardi Blažu daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gradanovo kuć., Ozrinići, koju čine katastarske parcele broj 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 KO Ozrinići, 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 br. 07-350 –58 od 28.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-99 od 07.04.2025. godine, investitor Kilibarda Blažo iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gradanovo kuć., Ozrinići, koju čine katastarske parcele broj 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 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), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-58 od 28.01.2025. 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.

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 „ARHILINE“ DOO 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);

Predmetna parcela se nalaze u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 1257/3 koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 78,00 m²
- kat. parcela broj 1258/2 koju čini po kulturi njiva 5. klase površine 233,00 m²
- kat. parcela broj 1259/4 koju čini po kulturi njiva 5. klase površine 63,00 m² i po kulturi dvorište površine 270,00 m²

• kat. parcela broj 1260/5 koju čini po kulturi njiva 5. klase površine 220,00 m²
upisane su u posjedovnom listu 1658 KO Ozrinići - prepis, potes Gradanovo kuć, kao posjedništvo Kilibarda Blaža u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-95 od 20.02.20225. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 KO Ozrinići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1263 KO Ozrinići navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 KO Ozrinići, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1236 KO Ozrinići.

Lokacija za izgradnju novog-stambenog objekta na katastarskim parcelama 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 KO Ozrinići, saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1263 KO Ozrinići, preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1260/4 KO Ozrinići ,

Katastarska parcela broj 1260/4 KO Ozrinići, upisana je u PL 1576 KO Ozrinići, upisana je u PL 1576 KO Ozrinići, u suposjedstvu Lalatović Nika, u obimu prava 1/3 I Četković Slobodanka u obimu prava 1/3, Mrvaljević Srdana, u obimu prava 1/3, način korišćenja- nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1263 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići u posjedstvu Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o poklonu UZZ br.213/2025(ovjeren od notara Ljubiše Markovića, dana 06.03.2025. godine), kojim se Mrvaljević Srdan poklonodavac, obavezuje Kilibarda Blažu – poklonoprimecu, prenijeti bez naknade dio svog suvlasničkog dijela – pravo suposjedništva u obimu prava od 1/60, na katastarskoj parceli broj 1260/4 KO Ozrinići.

- mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju novog objekta stambenog objekta, na katastarskim parcelama 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1260/4 KO Ozrinići.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, sa planom namjena površine za predmetnu parcele SMG -stanovanje malih gustina

- 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 izgradnja stambenog objekta je 864,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,19 , (stvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom 168,00 m²/864,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta 168,00 m²/864,00 m²),
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kilibarda Blaža iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 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), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 58 od 28.01.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama 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.

Shodno svemu navedenom, 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.

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 Kilibardi Blažu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gradanovo kuć, Ožrinići, koju čine katastarske parcele broj 1257/3, 1258/2, 1259/4, 1260/5 KO Ožrinići 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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Projektну 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 prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

DOSTAVLJENO:

1 x Kilibarda Blažo, I

1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, ul. ... 19000, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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

