



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-207

Nikšić, 09.06.2025. 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 Spasojević Ljuba iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1603/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Spasojević Ljubu daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Grebice, , koju čini katastarska parcela broj 1603/2 KO Mokra Njiva, 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 -236 od 07.03.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-207 od 04.06.2025. godine, investitor Spasojević Ljubo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Grebice, , koju čini katastarska parcela broj 1603/2 KO Mokra Njiva u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-236 od 07.03.2025. godine.

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 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 „ARHILINE“ D.O.O.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);

Kat. parcela broj 1603/2 KO Mokra Njiva 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 planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 1603/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase površine 713,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti broj 692 KO Mokra Njiva, potes Grebice, od 31.03.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3591/2025, kao susvojina Spasojević Ljuba i Spasojević Nenada, u obimu prava od po 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj: OV-813/2025 ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića, u kojoj se navodi: da Nenad Spasojević je saglasan da Ljubo Spasojević može izgraditi stambeni objekat na parcelama broj 1601/2, pašnjak 5. klase površine 298,00 m², kat. parcela broj 1601/2, zemlja ispod pomoćne zgrade, površine 14 m² i kat.parcela broj 1603/2, njiva 2. klase, površine 713m², a koje su upisane u "A" listu, lista nepokretnosti broj 692 KO Mokra Njiva PJ Nikšić, čiji u suvlasnici u obimu od po 1/2 susvojine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-287 od 27.05.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1603/2 KO Mokra Njiva na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1611 KO Mokra Njiva istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1603/2 KO Mokra Njiva, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1611 KO Mokra Njiva.

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1603/2 KO Mokra Njiva povezana je preko katastarske parcele broj 1601/1 KO Mokra Njiva sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1611 KO Mokra Njiva.

Katastarska parcela broj 1601/1 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 230 KO Mokra Njiva, u susvojini Mrvaljević Četka, u obimu prava $\frac{1}{2}$, i Mrvaljević Draška, u obimu prava $\frac{1}{2}$.

Katastarska parcela broj 1611 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 230 KO Mokra Njiva, u svojini Opštine Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

I investitor je dostavio ovom sekretarijatu izjavu:

Ovjeru pod brojem :OV 1324/2025 dana 29.04.2025. godine od strane notara Marije Perišić, kojom Mrvaljević Četko suvlasnik katastarske parcele broj 1601/1 KO Mokra Njiva izjavljuje da investitor može preko dijela pomenute parcele koji ide duž parcele 1601/2 KO Mokra Njiva, napraviti put do opštinskog puta.

Ovjerenu pod brojem: OV 5415/2025 dana 26.05.2025. godine od strane notara Radmile Klikovac, kojom Mrvaljević Draško suvlasnik katastarske parcele broj 1601/1 KO Mokra Njiva izjavljuje da investitor može preko dijela pomenute parcele koji ide duž parcele 1601/2 KO Mokra Njiva, napraviti put do opštinskog puta.

-Mjesto i način priključenja: Priključak lokacije za radove na izgradnj novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1603/2 KO Mokra Njiva, planirati preko jednog priključka, preko katastarske parcele broj 1601/1 KO Mokra Njiva, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1611 KO Mokra Njiva. U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je izjava broj :OV 5415/2025 od 26.05.2025. godine ovjerena od strane notara Klikovac Radmile iz Podgorice u kojoj se navodi:da Mrvaljević Draško izjavljuje da je saglasnost da dijelom parcele, koja ide duž parcele 1601/2 koja je u susvojini Nenada Spasojevića i Ljuba Spasojevića, bliže opisana kao 1601/1, pašnjak 5. klase, površine 900m², a koja je u susvojini njega i brata Četka Mrvaljevića u obimu od po $\frac{1}{2}$, Ljubo Spasojević, suvlasnik prednje navedene parcele 1601/2 može napraviti put za svoje potrebe.

Takođe, izjavljuje da je dio parcele 1601/1, pašnjak k. klase, površine 900,00 m², koji je i predmet ove saglasnosti greškom upisan na ime njega i njegovog brata Četka Mrvaljevića, te pripada Nenadu Spasojeviću i Ljubu Spasojeviću.

Dostavljena je izjava broj :OV- 1324/2025 od 29.04.2025. godine ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića u kojoj se navodi:da Mrvaljević Četko izjavljuje da je saglasnost da dijelom parcele, koja ide duž parcele 1601/2 koja je u susvojini Nenada Spasojevića i Ljuba Spasojevića, bliže opisana kao 1601/1, pašnjak 5. klase, površine 900m², a koja je u susvojini njega i brata Draška

Mrvaljevića u obimu od po ½, Ljubo Spasojević, suvlasnik prednje navedene parcele 1601/2 može napraviti put za svoje potrebe.

Takođe, izjavljuje da je dio parcele 1601/1, pašnjak k. klase, površine 900,00 m², koji je i predmet ove saglasnosti greškom upisan na ime njega i njegovog brata Draška Mrvaljevića, te pripada Nenadu Spasojeviću i Ljebu Spasojeviću.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1603/2 KO Mokra Njiva nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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

STANOVANJE MALIH GUSTINA

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 2.0m;**
- 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 713,00 m².

Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,12, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 84,36 m²)
- indeks izgrađenosti 0,12, (ostvarena – projektovana stambeno objekta BRGP iznosi 84,36 m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Spasojević Ljuba iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1603/2 KO Mokra Njiva 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 –236 od 07.03.2025. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Spasojević Ljubu iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Grebice, koju čini katastarska parcela broj 1603/2 KO Mokra Njiva, 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 „ARHILINE“ 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 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 Spasojević Ljubo, UL
- 1 x „ARHILINE“ d.o.o.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a