



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-14

Nikšić, 11.02.2025. 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 Minić Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 23 i 25(dio) KO Glibavac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Minić Aleksandru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Dugi do, koju čine katastarske parcele broj 23 i 25 (dio) KO Glibavacu 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 07-350-1205 od 14.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-14 od 07.02.2025. godine, investitor Minić Aleksandar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 23 i 25 (dio) KO Glibavac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1205 od 14.10.2024. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m² 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 privrednog društva „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa 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).

Katastarske parcele broj 25 i 23 (dio) KO Glibavac, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna 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 broj 23 koju čini po kulturi pašnjak 4.klase površine 852,00 m²
- kat. parcele broj 25 koju čini po kulturi livada 2. klase površine 1424,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 828 KO Glibavac, potes Dugi do, u susvojini Minić Aleksandra i Minić Bojana u obimu prava ½, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je suvlasnik u obimu prava od po ½ sa Minić Bojanom i susjedne katastarske parcele broj

- kat. parcele broj 24 koju čini po kulturi njiva 2. klase površine 1270,00 m², kao i
- kat. parcele broj 44 koju čini po kulturi šuma 2. klase površine 2851,00 m²,

upisane su u listu nepokretnosti broj 828 KO Glibavac, potes Dugi do, u susvojini Minić Aleksandra i Minić Bojana u obimu prava ½, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj:OV -272/2025 od 03.02.2025.godine ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića u kojoj je Bojan Minić saglasan da Aleksandar Minić može graditi -postaviti stambeni objekat na parcelama broj 23, pašnjak 4. klase površine 852,00 m², i kat.parcela broj 24, njiva 2.klase, površine :1270,00 m², kat.parcela broj 25 livada 2. klase, površine :1424,00 m², i kat.parcela broj 44, šume, 2. klase površine: 2851,00 m², upisane u "A"listu, lista nepokretnosti broj 365 KO Glibavac, čiji je on suvlasnik, u obimu od po ½ susvojine.

Takođe je saglasan da Aleksandar Minić, može koristiti cjelokupnu nepokretnu imovinu upisanu u Listu nepokretnosti broj 365 KO Glibavac, označenu kao: kat. parcela broj 23, pašnjak 4.klase, površine 852,00 m², kat. parcela broj 24, njiva 2. klase, površine : 1270,00 m², kat. parcela broj 25, livada 2 klase, površine :1424,00 m², kat. parcela, i kat parcela broj 44 šume, klase površine : 2851,00 m², čiji je suvlasnik Bojan Minić. Saglasnost se daje na trajno korišćenje bez novčane nadoknade. Ova saglasnost služi kao dokaz za izgradnju stambenog objekta kod svih nadležnih organa kao i za idejno rješenje i glavni projekat.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1048 od 12.12.2024. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 23 (dio) i 25 KO

Glibavac na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 40 KO Glibavac navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 25 (dio) i 23 KO Glibavac, 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 40 KO Glibavac.

Katastarska parcela broj 40 KO Glibavac upisana je u LN 167 KO Glibavac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -javni putevi.

- mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 23 i 25 KO Glibavac, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 40 KO Glibavac.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele 25(dio) i katastarska parcela broj 23 KO Glibavac nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO -poljoprivredno zemljište, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA STANOVANJE U OKVIRU NAMJENE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Opšti uslovi i parametri 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 m² 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 objekata, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubinu parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- **Maksimalna spratnost objekata je 2 nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);**
- **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 3 m,**
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.6;**
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 1821,00 m² (navedena površina lokacije - u urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-1205 od 14.10.2024. godine u tački 7.2. – Pravila parcelacije, i prema situacionom planu urađenom od strane firme "NOVA MAX" DOO Nikšić iz Nikšića - decembar 2024. godine, priloženom u idejnom rješenju.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,04, (ostvarena - projektovana zauzetost 72,39 m²)
- indeks izgrađenosti 0,04, (ostvarena - projektovana BRGP 72,39 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Minić Aleksandar iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Dugi do, koju čine katastarske parcele broj 23 i 25 (dio) KO Glibavac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1205 od 14.10.2024. 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-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 stav1 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 investitoru Minić Aleksandru iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Dugi do, koju čine katastarske parcele broj 23 i 25 (dio) KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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“ 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 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, dip. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Minić Aleksandar,
- 1 x „ARHILINE“ DOO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a