



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-228

Nikšić, 18.06.2025. 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 Olah Marine iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica, na katastarskoj parceli broj 2043 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 **Olah Marini daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica, koju čini katastarska parcela broj 2043 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 –1126 od 18.11.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-228 od 13.06.2025. godine, investitor Olah Marina iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica na katastarskoj parceli broj 2043 KO Ozrinići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1126 od 18.11.2024. godine.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- 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);

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 5 ovog zakona.

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.

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 „ARHITEKTONIKA“ 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 Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- katastarske parcele broj 2043 KO Ožrinići, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 5828,00 m² i livada 4.klase površine 781,00 m² upisana je u posjedovnom listu broj 1643 KO Ožrinići, potes Potkunjica, kao svojina Olah Marine iz Nikšića u obimu prava 1/1.

NAPOMENA:U rubrici primjedbi posjedovnog lista broj 1643 KO Ožrinići upisano je pravo službenosti puta u korist vlasnika parcela 2041 i 2042 KO Ožrinići - stvarna službenost puta preko kat.parcele 2043 (poslužno dobro) u korist svagdašnjeg vlasnika parcela 2041 i 2042 (povlasno dobro) tako da svagdašnji vlasnik povlasnog dobra ima pravo da poslužno dobro cijelom površinom koristi kao prilazni put, za prolaz pješice i vozilima bilo koje vrste u bilo koje doba uzz 362/2024 od 17.09.2024. godine notar Nataša Janjušević

Investitor je posjednik i susjednih katastraskih parcela:

- katastarske parcele broj 2044 KO Ožrinići, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 771,00 m²
- katastarske parcele broj 2045 KO Ožrinići, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase, površine 681,00 m²

upisana je u posjedovnom listu broj 1643 KO Ožrinići, potes Potkunjica, kao svojina Olah Marine iz Nikšića u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1007/2024 od 29.05.20225. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica na katastarskoj parceli broj 2043 KO OZRINIĆI, na lokalni put L-14 Most Gračanica (naselje B.Tomović)-OZRINIĆI -Bršno navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica na katastarskoj parceli broj 2043 KO OZRINIĆI, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG ”-opštinski propisi 72/24), pored lokalnog puta L-14 Most Gračanica (naselje B.Tomovića) – OZRINIĆI -Bršno. Lokacija je saobraćajno povezana sa lokalnim putem Most Gračanica (naselje B.Tomovića) -OZRINIĆI -Bršno preko katastarske parcele broj 2045 KO OZRINIĆI.

Katastarska parcela broj 2045 KO OZRINIĆI upisana je u Pl 1643 KO OZRINIĆI u posjedstvu Olah Marine u obimu prava 1/1.

Lokalni put Most Gračanica (naselje B.Tomovića)-OZRINIĆI -Bršno (katastarska parcela broj 5139 KO OZRINIĆI upisana u Pl 145 KO OZRINIĆI, u posjedstvu Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda i katastarska parcela broj 5137 KO OZRINIĆI upisana u PL 145 KO OZRINIĆI u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda) upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 14. U Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi”, broj 36/15).

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost(ovjerenu od notara Perović Marinka, Broj:OV 1975/2025 dana 28.04.2025. godine) u kojoj Olah Marina izjavljuje da je saglasna da se katastarska parcela broj 2045 KO OZRINIĆI može koristiti za pravo službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 2043 KO OZRINIĆI.

- mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2043 KO OZRINIĆI, priključiti(preko jednog priključka), preko katastarske parcele broj 2045 KO OZRINIĆI na lokalni put L-14 Most Gračanica (naselje B.Tomovića) -OZRINIĆI -Bršno.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja i skicu prilaznog puta preko katastarske parcele 2045 KO OZRINIĆI.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjena površine za predmetnu parcele PO -poljoprivredno zemljište.

Prema smjernicama Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić predviđeno je :

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina /sa okućnicom ili na poljoprivrednom zemljištu (SMG):

U okviru ove namjene planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritonom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštititi vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van poljoprivrednog zemljišta prve i druge klase na kojem je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. Ovaj tip stanovanja je zastupljen u prigradskim i ruralnim naseljima i primjenjuje se u zonama sa većim parcelama i oznakama SMG. Na navedenim parcelama mogu se organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu kao što su skladište poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, proizvodno -servisno zanastvo, manji privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, ribnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

Urbanistički parametri

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500,00 m², ili poljoprivredno zemljište 2500 m²;
- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20 m;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4;
- **Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);**
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2m**
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaže;
- Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5.0m;
- 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Pravila za izgradnju objekta:

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti,
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 mod kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta je 8,0 m i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;

Pomoćni i ekonomski objekti:

- Na parcelama porodičnog satnovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
- Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta isl.;
- Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;
- Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8 m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8 m do 15 m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15 m;
- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 6609,00 m².

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 0,02, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 152,35m²),
- indeks izgrađenosti 0,03, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 231,87 m²),
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Olah Marine iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica na katastarsoj parceli broj 2043 KO Ožrinići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1126 od 18.11.2024. godine 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.

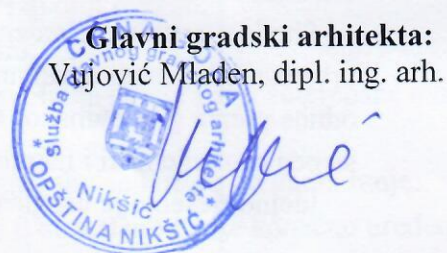
Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Olah Marini iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Potkunjica, koju čini katastarska parcela broj 2043 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u č ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ DOO 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 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 prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).



DOSTAVLJENO:

- 1 x Olah Marina, O [redacted] Nikšić
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ DOO [redacted] Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a