



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 26

Nikšić, 20.02.2025. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Čolaković Radoje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene – ostava, na katastarskoj parceli broj 1364/1 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Čolaković Radoju iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene ostava, na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1364/1 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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-845 od 13.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-26 od 17.02.2025. godine, investitor Čolaković Radoje iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta -ostave-tip 1, na katastarskoj parceli broj 1364/1 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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-845 od 13.08.2024. 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 „L-GRADNJA“ 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).

Kat. parcela broj 1364/1 KO Kočani, nalazi 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 pomoćnog objekta-ostave, sastoji se od:

- kat. parcela broj 1364/1, koju čini zemljište po kulturi livada 5. klase, ukupne površine 736,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti broj 1061 KO Kočani -prepis, potes Kočani, od 01.08.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-8723/2024, kao svojina Čolaković Radoja u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje u tehničkom opisu u dijelu lokacija i namjena objekta je navedeno: Na datoj parceli je izveden I stambeni objekat površine 90 m² u vlasništvu Čolaković Radoja na koji je izdato Rješenje o građevinskoj dozvoli koje je izdao Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine: UP/Io br.07-361-116 Niksic 20.09.2017.godine. Dati objekat je u fazi upisa u katastar. U prilogu je dostavljeno Rješenje o građevinskoj dozvoli : UP/Io br.07-361-116 Niksic 20.09.2017.godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-642 od 30.09.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-tip 1 na katastarskoj parceli broj 1364/1 KO Kočani, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Nikšićkih pilota, navedeno je:

- Postojeće stanje-lokacija: "Lokacije za izgradnju pomoćnog objekta –ostave-tip 1 na katastarskoj parceli broj 1364/1 KO Kočani, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta na– ulice u naselju Ul. Nikšićkih pilota (katastarska parcela broj 1431/1 KO Kočani).

Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta-ostave tip 1, na katastarskoj parceli broj 1365 KO Kočani povezana je preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1365 KO Kočani sa Ul. Nikšićkih pilota.

Katastarska parcela broj 1365 KO Kočani je upisana u LN 209 KO Kočani, u susvojini Čolaković Radoja u obimu prava 3/8, način korišćenja – nekategorisani putevi,

Katastarska parcela broj 1431/1 KO Kočani upisana je u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi. Takođe, upisana je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 205. pod nazivom Ul. Nikšićkih pilota u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)."

Mjesto i način priključenja: "Lokacije za izgradnju pomoćnog objekta –ostave-tip 1 na katastarskoj parceli broj 1364/1 KO Kočani, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1365 KO Kočani.

U projektu prikazati mjesto i način priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1365 KO Kočani."

Dostavljena je Saglasnost Miodraga Čolakovića broj: OV 2976/2024 od 10.12.2024. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića, kojom daje saglasnost Radoju Čolakoviću da predmetni pomoćni objekat može graditi uz granicu katastarske parcele br. 1364/6 KO Kočani-Nikšić.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od oktobra 2024. godine, kojom utvrđeno da predmetne parcele čine lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta – garaže . Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele 1365 KO Kočani (susvojina: Batrić Dimitrija, Dževerdanović Koviljke, Dževerdanović Marka, Komar Milovana, Dževerdanović Nikole, Marković Nade, Čolaković Radoja, Pantović Zorana), po kulturi nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1364/1 KO Kočani, nalaze u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: 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 2m 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).

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), nadzemni pomoćni objekti postavljaju se odnosno grade u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanjoj od 2 m od njene granice, maksimalne spratnosti P (prizemlje), izuzev ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran) i maksimalne svijetle visine prostorije 2,60 m.

Pomoćni objekat može se graditi i uz granice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke, odnosno katastarske parcele. Pomoćni objekat tipa 1 i 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi) predviđeno je:

- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
- Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60m.

Ostave i garaže su pomoćni objekti tip 1 na osnovu člana 2, stav 1 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, pomoćnog objekta - tip 1-ostave je površine 736,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1-ostave u okviru zadatih građevinskih linij kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,15, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 116,80 m², od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1-ostave je 26,80 m² + postojeći stambeni objekat 90,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena - projektovana BRGP pod objektima iznosi 116,80 m² od toga ostvarena – projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1-ostave je 26,80 m² + BRGP postojećeg stambenog objekta, 90,00 m²)
- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 1-ostave je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Čolaković Radoje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta-ostave-tip 1, na katastarskoj parceli broj 1364/1 KO Kočani u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-845 od 13.08.2024. godine, 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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

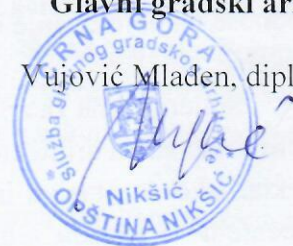
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Čolaković Radoju iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene ostava, na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1364/1 KO 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 „L GRADNJA“ 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, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Čolaković Radoje, I

1 x „L - GRADNJA“ D.O.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a