



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-123

Nikšić, 23.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 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 Elezović Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Ošlji brijeg, koju čine katastarske parcele broj 6879/1, 6880/2, 6882/2 6883 i 6891 KO Vilusi 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 Elezović Dejanu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta, sa pristupnom saobraćajnicom i uređenjem terena, na lokaciji potes Ošlji brijeg, koju čine katastarske parcele broj 6879/1, 6880/2, 6882/2, 6883 i 6891 KO Vilusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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 –279/23-3 od 25.03.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-123 od 17.04.2025. godine, investitor Elezović Dejan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Ošlji brijeg, na katastarskim parcelama broj 6879/1, 6880/2, 6882/2, 6883 i 6891 KO Vilusi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –279/23-3 od 25.03.2025. 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 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 preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. 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-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. parcele broj 6879/1, 6880/2, 6882/2, 6883 i 6891 KO Vilusi nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) sa pristupnom saobraćajnicom i uređenim terenom.

Lokacija na kojoj je planirano građenje novog objekta - porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 6879/1 koju čini po kulturi livada 6.klase, površine 438,00 m²
- kat. parcela broj 6880/2 koju čini po kulturi livada 6. klase površine 2137,00 m²
- kat.parcela broj 6882/2 koju čini po kulturi livada 6.klase površine 1319,00 m²
- kat. parcela broj 6883 koju čini po kulturi šume 6. klase površine 205,00 m²
- kat. parcela broj 6891 koju čini po kulturi pašnjak 6. klase površine 1708,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 450 KO Vilus – prepis, potes Ošlji brijeg, svojina Elezović Dejana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele broj 6873/1 koju čini po kulturi livada 6.klase, površine 9776,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 450 KO Vilus – prepis, potes Ošlji brijeg, svojina Elezović Dejana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-898 od 28.10.2024. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 6880/2, 6879, 6882/2 i 6883 KO Vilusi na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 9439 KO Vilusi navedeno je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 6880/2, 6879, 6882/2 i 6883 KO Vilusi se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 9439 KO Vilusi.

Katastarska parcela broj 9439 KO Vilusi upisana je u LN Vilusi u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi.

-Mjesto i način priključenja:Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 6880/2, 6879, 6882/2 i 6883 KO Vilusi, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 9439 KO Vilusi.

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "Nova Max" d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od 11.03.2025.godine u kojij se navodi :

- Predmetni stambeni objekta je projektovan na lokaciji koju sačinjavaju katastarske parcele 6880/2, 6879, 6882/2 i 6883, KO Vilusi, opština Nikšić, upisanoj u listu nepokretnosti br.450, I vlasništvo Elezović Milorad Dejana.
- Predmetna lokacija se graniči sa katastarskom parcelom 9439, KO Vilusi, list nepokretnosti br.380, po načinu korišćenja " nekategorisani put", vlasništvo Republike Crne Gore, subjekt raspolaganja opština Nikšić, te se ista koristi kao pristup lokaciji

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO - poljoprivredno zemljište sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.

- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- **Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.**
- **Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;**
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.

Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:

- ***Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.***
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatah planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Za regulacione linije određena je granica između uređene javne površine i površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno minimalnu moguću granicu izgradnje.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta je 5807,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom 146.54 m²)
- indeks izgrađenosti 0,05 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog individualnog stambenog objekta je 298.01 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Elezović Dejana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Ošlji brijeg, na katastarskim parcelama broj 6879/1, 6880/2, 6882/2, 6883 i 6891 KO Vilusi 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 07-350-279/23-3 od 25.03.2025. 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 definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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.

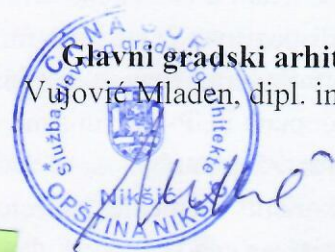
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Elezović Dejanu iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta, sa pristupnom saobraćajnicom i uređenjem terena, na lokaciji potes Ošlji brijeg, koju čine katastarske parcele broj 6879/1, 6880/2, 6882/2, 6883 i 6891 KO Vilusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ 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 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 Elezović Dejan, V

1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a