



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 66/2

Nikšić, 24.03.2025. 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 Miloša Gačevića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/20 KO Kočani u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/14), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Milošu Gačeviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela 951/20 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/14), 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 – 1271 od 03.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-66 od 17.03.2025. godine, investitor Miloš Gačević iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/20 KO Kočani u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/14), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1271 od 03.10.2024. godine.

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.

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.

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 „ARHILINE“ 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 nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14).

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

- kat. parcele 951/20, koju čini livada po kulturi 5. klase, površine 572,00 m², a upisana je u LN 1067 KO Kočani - prepis, potes Polje, od 11.03.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2753/2025, kao svojina Miloša Gačevića u obimu prava 1/1.

U „G“ listu lista nepokretnosti 1067 KO Kočani upisana je zabilježba prava službenosti korišćenja puta u korist katastarske parcele 951/11 OV.br. 1258/10.

Prilaz parceli nije javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1067 od 03.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/20 KO Kočani, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: „Lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/20 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani.

Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/20 KO Kočani saobraćajno je povezan sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 951/12 KO Kočani, preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 951/17, 951/13, 951/16 KO Kočani.

Katastarske parcele broj 951/17, 951/13, 951/16 KO Kočani, upisane su u LN 298 KO Kočani, u svojini Vukotić Radovana, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom stvarne službenosti puta u korist svagdašnjeg vlasnika katastarske parcele broj 951/20 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 951/12 KO Kočani, upisana je u LN 92 KO Kočani, u svojini Crne gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 951/20 KO Kočani, priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskim parcelama broj 951/17, 951/13 i 951/16 KO Kočani.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

Dostavljena je Saglasnost Vukotić Radovana broj: OV 7817/2024 od 30.07.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom je saglasan da Gačević Miloš može izgraditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 951/20 KO Kočani na udaljesti manjoj od dozvoljene, odnosno na udaljenosti manjoj od 2 m od njegovih katasatarskih parcela 951/1, 944/1 i 945/1 KO Kočani.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), utvrđeno je da se kat. parcela broj 951/20, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO-poljoprivredno zemljište, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

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

- 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 2 m;***
- 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,
- 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 porodičnog stambenog objekta je 572,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom $121,24 \text{ m}^2 / 572,00 \text{ m}^2$)
- indeks izgrađenosti 0,21, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta $121,24 \text{ m}^2 / 572,00 \text{ m}^2$)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Gačević Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/20 KO Kočani u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1271 od 03.10.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Milošu Gačeviću iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela 951/20 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 Miloš Gačević,
- 1 x „ARHILINE“ D
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a