



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/IO broj: 20-361- 71

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), 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 „KOSTIĆ TRANSPORT“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ostave tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža 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 **„KOSTIĆ TRANSPORT“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje postavljanja pomoćnog objekta -ostave-tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-241/24-1 od 22.01.2025. godine, 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 – 241/24-1 od 22.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/IO broj: 20-361-71 od 19.03.2025. godine, investitor „KOSTIĆ TRANSPORT“ DOO Nikšić. iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje postavljanja pomoćnog objekta -ostave-tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“, br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO br. 07-350 – 241/24-1 od 22.01.2025. 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 3000,00 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.

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 „KAT“ 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-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);

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

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje pomoćnog objekta-ostave, sastoji se od:

- kat. parcele 3052/1, koju čini po kulturi livada 4. klase ukupne površine 740,00 m² upisana u posjedovnom listu broj 1893 KO Rubeža kao posjedništvo „KOSTIĆ-TRANSPORT“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-145 od 20.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ostave tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža, na opštinski put, lokalni put L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Niole polje – Morakovo, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ostave tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), pored lokalnog puta L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Miole polje – Morakovo.

Prilaz lokaciji za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ostave – tip 1, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3052/1 KO Rubeža nije sa javnog puta, već preko katasatrskih parcela broj 3051/1 i 3050/1 KO Rubeža.

Katastarska parcela broj 3051/1 KO Rubeža upisana je u PL 1893 u posjedništvu KOSTIĆ TRANSPORT D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 3050/1 KO Rubeža upisana u PL 1893 u posjedstvu KOSTIĆ TRANSPORT D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1.

Lokalni put L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Miole polje – Morakovo (na katastarskoj parceli broj 3140 KO Rubeža upisanoj u PL 261 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda) upisana je kao lokalni put pod rednim brojem 1.

u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ostave tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža, priključiti preko jednog priključka, preko katastarske parcele broj 3051/1 i katastarske parcele 3050/1 KO Rubeže na lokalni put L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Mjolje polje – Morakovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka: na katastarsku parcelu broj 3050/1 KO Rubeža, na katastarsku parcelu broj 3051/1 KO Rubeža, kao i skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 3050/1 KO Rubeža i katastarske parcele 3051/1 KO Rubeža od lokalnog puta L-1 Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Mjolje polje – Morakovo do katastarske parcele broj 3052/1 KO Rubeža."

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO KOMPAS" D.O.O. Nikšić od marta 2025. godine, kojom izjavljuje da predmetna katastarska parcela: 740,00 m², čini lokaciju za izgradnju objekta, kojoj je saobraćajni prilaz lokaciji obezbjeđena sa k.p. 3140 KO Rubeža u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda, a preko katastarskih parcela broj 3050/1 i 3051/1 KO Rubeža, koje su u vlasništvu investitora.

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 3052/1 KO Rubeža nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje manjih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne 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 je 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti u tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5 m.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („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 Nikšić («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 Nikšić («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 svjetle 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 Nikšić («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 svjetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

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 predviđeno postavljanje predmetnog objekta, pomoćnog objekta - tip 1 - ostave je površine 740,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje pomoćnog objekta – tip 1- ostave u okviru zadatih građevinskih linija, kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» broj 01/14, 022/16 i 045/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,02, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ostave je 14.40 m²)
- indeks izgrađenosti 0,02, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ostave je 14.40 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 „KOSTIĆ TRANSPORT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje pomoćnog objekta – ostave tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna

urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 241/24-1 od 22.01.2025. 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 „Kostić transport“ d.o.o. iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanja pomoćnog objekta -ostave-tip 1, na katastarskoj parceli broj 3052/1 KO Rubeža, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ , br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ 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 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x «KOSTIĆ TRANSPORT»

1 „KAT“ D.O.O. Nikšić, 6 crn

1 x Sekretarijat za uređenje prostora

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

