



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 239

Nikšić, 27.06.2025. 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 Janjušević Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP4, blok UB38, lokacija Rastoci, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Janjušević Marku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji Rastoci, na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4, koje pripadaju urbanističkom bloku UB38, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 – 1256 od 04.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-239 od 23.06.2025. godine, investitor Janjušević Marko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4, koje pripadaju urbanističkom bloku UB38 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1256 od 04.12.2024. godine, i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-45 od 18.03.2025. godine..

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-45 od 18.03.2025. godine se odnose na to da je navedeno da se zahtjev investitora izmijenio projekta, na taj način što se ne planira podrumaska etaža, i pomjerivši jedan od fasadnih zidova da bi objekat odgovarao katalogu izvođača. Iz tog razloga, napravljeno je novo Idejno rješenje. Sveukupno je površina objekta smanjena u poređenju sa prvobitnim rješenjem. Spratnost je P.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Investitor Janjušević Marko iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-239 od 23.06.2025.. godine podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, projektovanog na na lokaciji Rastoci, na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4, koje pripadaju urbanističkom bloku UB38, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10),, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 1256 od 04.12.2024. 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 „KOV-ATELJE“ 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);

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu DUP-a "Rastoci 1" („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10).

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

- kat. parcele 143/52, koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 1. klase, površine 98,00 m²
- kat. parcele 154/5, koju čini prema načinu korišćenja: njiva po kulturi 1. klase, površine 182,00 m²
- kat. parcele 155/16, koju čini prema načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 48,00 m² svojina je Janjušević Marka, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4296 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1081 od 23.12.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4, koje pripadaju urbanističkom bloku UB38 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Partizanski put, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4, koje pripadaju urbanističkom bloku UB38 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10) prema DUP-u, planirana je da se priključi na planiranu saobraćajnicu Ulica 6, preko Saobraćajnice 4 na Ul. Partizanski put.

Urbanistička parcela UP4, blok UB 38, koju čine katastarske parcele broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, trenutno je na terenu povezana preko katastarskih parcela broj 143/7 KO Nikšić (po DUP-u planirana "ulica 6"), 145/1 i 143/40 KO Nikšić (po DUP-u planirana "ulica 2") i 146 KO Nikšić (po DUP-u planirana "saobraćajnica 4"), sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Partizanski put (na katastarskoj parceli broj 4547/1 KO Nikšić).

Katastarske parcele broj 143/7, 145/1, 143/40 i 146 KO Nikšić, upisane u LN 787 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 4547/1 KO Nikšić, upisane u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je: Priključak na lokaciju za izgradnju novog stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4, koje pripadaju urbanističkom bloku UB38 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), planirati na k.p. 143/7 KO Nikšić - po DUP-u planirana "ulica 6".

U projektu prikazati mjesto i način priključka na katastarsku parcel broj 143/7 KO Nikšić – po DUP-u planirana "ulica 6".

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se kat. parcele broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, nalaze u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna površina pod objektom 131,20 m²);

- indeks izgrađenosti 1,0, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina 328,00 m²);
- spratnost objekata porodičnog stanovanja Po+P+1+Pk (max),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Rastojanje od bočne granice parcele - min. 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta - min. 4,0 m. ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi, a optimalno 1/2. visine većeg objekta
- Rastojanje od zadnje granice parcele - min. 3,0m., a optimalno 1/2 visine objekta
- površina urb. parcela: UP4 = 328,00 m²;

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,30, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 98,68 m²),
- indeks izgrađenosti 0,30, (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 98,68 m²),
- spratnost je P.
- površina urbanističke parcele UP4 UB38 na koju se računaju koeficijenti je 328,00 m²

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Janjušević Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP4 blok UB38, lokacija Rastoci, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1256 od 04.12.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 Janjušević Marku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/52, 154/5, 155/16 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP4 koje pripadaju urbanističkom bloku UB38, lokacija Rastoci, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), projektovanog od strane preduzeća „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 239 od 27.06.2025. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 45 od 18.03.2025. godine.

NAPOMENA: Projektну 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).

DOSTAVLJENO:

1 x Janjušević Marko, U

1 x „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić, ul. ...

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
ujović Mladen, dipl. ing. arh.

