



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

## **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 115

Nikšić, 27.05.2024. 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), 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 SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

### **R J E Š E N J E**

Investitoru **SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje izgradnje novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 381 od 11.04.2024. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-115 od 30.04.2024. godine, investitor SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 381 od 11.04.2024. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 preduzeća „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, 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 629 KO Jasenovo Polje, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta za boravak i rehabilitaciju sastoji se od:

- kat. parcele broj 629, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase površine 3960,00 m<sup>2</sup>, upisana u LN 41 KO Jasenovo Polje - prepis, potes Suvo Polje, od 29.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4662/2024. godine, kao svojina SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastrskih parcela:

- kat. parcele broj 628, koju čini šuma po kulturi 5. Klase, površine 1380,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 627, koju čini zemljište pod objektom ruševina raznog objekta, površine 35,00 m<sup>2</sup> i livada po kulturi 7. klase, površine 3725,00 m<sup>2</sup>;

upisane u LN 41 KO Jasenovo Polje - prepis, potes Suvo Polje, od 29.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4662/2024. godine, kao svojina SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-274 od 30.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji koju čine katastarske parcele 627, 628 i 629 KO Jasenovo Polje, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje, koji su dostavljeni u papirnoj formi, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji koju čine katastarske parcele 627, 628 i 629 KO Jasenovo Polje, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje.

Kat. parcela broj 1712 KO Jasenovo Polje upisana je LN 92 KO Jasenovo Polje, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokaciju za radove izgradnji novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji koju čine katastarske parcele 627, 628 i 629 KO Jasenovo Polje, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 629 KO Jasenovo Polje, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je šumske površine (Š) i ostale prirodne površine (garig, krš i kamenjar):

#### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrednim površinama izvan I i II kategorije, na šumskom zemljištu osim ekonomskih šuma i goletima i kamenjarima.

Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju, ekonomske i pomoćne objekte.

#### 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je, optimalno, 800,00 m<sup>2</sup>. Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Urbanistički parametri i kapaciteti

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima - maksimalno 300,00 m<sup>2</sup>);
- maksimalna površina pod objektima 300,00 m<sup>2</sup>
- indeks izgrađenosti 0,8, (maksimalna BGP 300,00 m<sup>2</sup>);
- maksimalna bruto građevinska površina 300,00 m<sup>2</sup>
- spratnost objekata je P+1+Pk;
- Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice-u skladu sa rangom saobraćajnice a od granica susjednih parcela 2,50 m.
- Propisana minimalna udaljenja tako da se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz min. širine od 2,50 m.
- površina lokacije za gradnju 3960,00,00 m<sup>2</sup>.

Građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 2,5m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 2,50 m.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna spratnost je tri nadzemne etaže.

Podzemne etaže (suteran ili podrum) se mogu graditi na površini koja je veća, jednaka ili manja u odnosu na površinu osnove prizemlja.

Površina podzemne etaže ne obračunava se u bruto građevinsku površinu ako je namjenjena za parkiranje ili tehničke prostorije.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15m.

Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se na graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.

Najmanje rastojanje septičke jame od stambenog objekata je 4 m, a od granice susjedne parcele 3m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta za boravak i rehabilitaciju, u okviru zadatih građevinskih linija.

Na parceli postoje 629 KO Jasenovo Polje dva objekta koja nisu uvedena u LN 41 KO Jasenovo Polje, u geodetskoj podlozi su evidentirani:

objekat A površine 39,42m<sup>2</sup>

i objekat B površine 11,82m<sup>2</sup>

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,028, planirana površina pod objektima iznosi 112,67m<sup>2</sup>, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost planiranog objekata iznosi 61,43 m<sup>2</sup> + postojeći objekti 51,24 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - 0,04, planirana BRGP iznosi 159,91 m<sup>2</sup> (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekata iznosi 108,67 m<sup>2</sup>+ postojeći objekti 51,24 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 381 od 11.04.2024. godine, i odlučeno je kao u dispozitivu, 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 PUP-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 elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

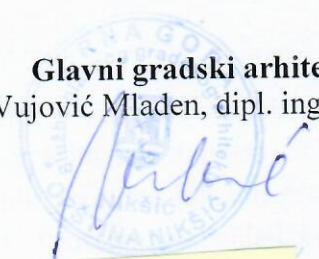
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića, za za izgradnju novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, 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“ bro 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 SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja,
- 1 x „GEOGRID“ D.O.O. Tivat Seljanovo bb
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

