



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-195

Nikšić, 27.12.2023. 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 „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Periše, koju čini kat. parcela broj 526 KO Drenoštica, 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 **„JESETRI“ DOO PODGORICA iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 526 KO Drenoštica, potes Periše, 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 – 960 od 28.11.2022. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-195 od 25.12.2023. godine, investitor „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 526 KO Drenoštica, potes Periše. U dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje, jer je građevinska linija (GL) je prema pristupnoj saobraćajnici definisana u skladu sa rangom saobraćajnice, dok je prema susjednim parcelama definisana minimalnim rastojanjima - min 2,5m, što je u skladu sa izdatim saobraćajno – tehničkim uslovima i izjavom nadležnog organa - Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, br. 09-340-691/2022 od 21.12.2023.godine. Utvrđeno je da se stambeni objekat može graditi na udaljenosti najmanje 1,00m od granice k.p. 520 KO Drenoštica - nekategorisanog puta.



U idejnom rješenju na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 106 od 01.09.2023. godine građevinska linija (GL) je prema pristupnoj saobraćajnici bila na udaljenosti od 5,00 m od granice k.p. 520 KO Drenoštica - nekategorisanog puta.

- Indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti kao i spratnost stambenog objekta ostali su napromjenjeni u odnosu na Rješenje UP/Io broj: 20-361- 106 od 01.09.2023. godine.

„JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice, aktom broj UP/Io broj: UP/Io broj: 20-361-195 od 25.12.2023. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 526 KO Drenoštica, potes Periše, 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 - 960 od 28.11.2022. 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 „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, 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 526 KO Drenoštica, 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 stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 526, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 1940,00 m<sup>2</sup> svojina je „JESETRA“ DOO PODGORICA, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 230 KO Drenoštica, bez zabilješke tereta i ograničenja.



Investitor je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarskih parcela 522, način korišćenja šuma 6. klase, površine 3554,00 m<sup>2</sup>, kat. parcele 523, način korišćenja pašnjak 5. klase, površine 1313,00 m<sup>2</sup>, kat. parcele 524, način korišćenja livada 3. klase površine 2297,00 m<sup>2</sup>, kat. parcele 525, način korišćenja šuma 6. klase, površine 964,00 m<sup>2</sup>, kat. parcele 526, način korišćenja livada 3. klase, površine 1940,00 m<sup>2</sup>, kat. parcele 527, način korišćenja šuma 6. klase, površine 2968,00 m<sup>2</sup> i kat. parcele 529, način korišćenja livada 3. klase površine 836,00 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 230 KO Drenoštica, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-691 od 18.12.2022. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 526 KO Drenoštica, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 520 KO Drenoštica.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 526 KO Drenoštica, priključiti (preko jednog priključka) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 520 KO Drenoštica.

Dostavljeno je izjašnjenje broj 09-340-691/2022 od 21.12.2023. godine, Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, o gradnji objekta na kat. parceli broj 526 KO Drenoštica, na udaljenosti od 1,00 m od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na k.p. 520 KO Drenoštica, u kojem je konstatovano da se može graditi stambeni objekata na udaljenosti najmanje 1,00 m od granice kat. parcele broj 520 KO Drenoštica – nekategorisanog puta do granice kat. parcele 526 KO Drenoštica.

U vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-62 od 08.12.2022. godine, navedeno je u tački 2.:

-poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 15 m. od granice vodnog zemljišta za vode od značaj za Crnu Goru i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama , te nije dozvoljena gradnja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 526 KO Drenoštica, nalazi u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO) i ostalo ruralno područje, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,25, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 485,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina 1164,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+Pk (max.),
- građevinska linija određena je minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je optimalno 800,00 m<sup>2</sup>
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,



- od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,
- suterenska ili podrumaska etaža se može graditi na površini koja je manja ili jednaka površini objekta.
- najmanje rastojanje septičke jame od stambenog objekta je 4,0 m, a od granice susjedne parcele 3,0 m.
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 1940,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvorena - ostvorena zauzetost objekta u osnovi je 132,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,18, (ostvorena - projektovana BRGP 344,00 m<sup>2</sup>)
- građevinska linija je ispoštovana prema vodnim uslovima (15 m. od granice vodnog zemljišta)
- spratnost je Su+P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 526, upisane u list nepokretnosti broj 230 KO Drenoštica, svojina „JESETRA“ DOO PODGORICA, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 960 od 28.11.2022. 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.

Smjericama 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 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.

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 investitoru „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Periše, koju čini kat. parcela broj 526 KO Drenoštica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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- 195 od 27.12.2023. godine godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 106 od 01.09.2023..godine.

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), 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).

  
**Glavni gradski arhitekta**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

1 x „JESETRA“ DOO

1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a