



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 309

Nikšić, 10.12.2024. 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 Kankaraš Slobodana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, na katastarskim parcelama broj 1488 i 1489 KO Rubeža u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Kankaraš Slobodanu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1488 i 1489 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), 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 -305/1 od 19.11.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-309 od 05.12.2024. godine, investitor Kankaraš Slobodan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1488 i 1489 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-305/1 od 19.11.2024. 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 „KOV- ATELJE“ D.O.O. 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. parcele broj 1488 i 1489 KO Rubeža na lokaciji Dragova Luka za izgradnju stambenog objekta nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

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

- kat. parcela broj 1489 koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 269,00 m<sup>2</sup>, upisana je u posjedovni list broj 461 KO Rubeža - prepis, potes Dragova Luka, od 08.11.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-12969/2024, kao sopstvenik – posjednik Kankaraš Slobodan u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat.parcela broj 1488 koju čini dvorište, površine 140,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom kućom i zgradom - objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 116,00 m<sup>2</sup> upisana je u posjedovni list broj 1883 KO Rubeža - prepis, mjesto Dragovolučka 10/5, od 08.11.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-12968/2024, kao sopstvenik – posjednik Kankaraš Filip u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom Hipoteka u korist hipokekarnog povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica UZZ 917/2023.

Dostavljena je saglasnost broj OV 12365/2024 od 11.11.2024. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića da Kankaraš Filip iz Nikšića JMBG 2412001260506 sa ličnom kratom broj:R36JR9005, izdata od strane PJ – Nikšić kao vlasnik katastarske parcele 1488 KO Rubeža, Nikšić daje saglasnost da Kankaraš Slobodan može biti nosilac projekta na lokaciji koju čine kp.1488 KO Rubeža, Nikšić u vlasništvu Kankaraš Filipa i kp.1489 KO Rubeža u vlasništvu Kankaraš Slobodana, koristeći parametre za izgradnju na cijeloj lokaciji.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Hipotekarna banka a.d. Podgorica br.800-4026/2 od 02.12.2024. godine kojom daje saglasnost za preduzimanje svih radnji u pogledu izgradnja stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1488 površine 116,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 140,00 m<sup>2</sup>, uz napomenu da hipoteka uspostavljena u korist davaoca izjave osnovom notarskog zapisa Založne izjave br. UZZ 917/2023 od 28.07.2023.godine ostaje u punoj snazi do potpunog izmirenja duga iz naznačenog ugovora o kreditu i prenosi se na novo stanje odnosno nastavlja da opterećuje sve nepokretnosti i pripadajuće posebne djelove nastale izgradnjom objekta, a shodno ugovorenom načelu ekstezivnosti hipoteke.

*U urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350 -305/1 od 19.11.2024. godine, u Napomeni je navedeno da se ovim urbanističko tehničkim uslovima mijenjaju urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -305 od 18.05.2024. godine, uz važenje ostalih tehničkih uslova koji su sastavni dio istih.*

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-467 od 18.08.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za promjenu stanja u prostoru – dogradnja objekta broj 1 radove na katastarskim parcelama broj 1488 i 1489 KO Rubeža na opštinski put -ulicu u naselju Ul. Dragovolučka X navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za promjenu stanja u prostoru -dogradnja broj 1 na katastarskim parcelama broj 1488 i 1489 KO Rubeža nalazi se pored ulice u naselju Ul.Dragovolučka X( katastarska parcela broj 1499 KO Rubeža) u zahvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

**Katastarska parcela broj 1499 KO Rubeža** upisana je u PL 261 KO Rubeža, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.Takođe, upisana je pod rednim brojem 104 pod nazivom **Dragovolučka X** u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi”, broj 36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokaciju za promjenu stanja u prostoru – dogradnja objekta broj 1, na katastarskim parcelama broj 1488 i 1489 KO Rubeža, preko jednog priključka, **preko putnog zemljišta na ulicu Ul.Dragovolučka X**.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1488 i 1489 KO Rubeža nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV ( četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima::

• Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti,dvojni objekti ili objekti u nizu:

• Ne mogu se u stim bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;

• Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.

• Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m<sup>2</sup>, za objeke višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m<sup>2</sup> a spratnost preko P+2 1200 m<sup>2</sup>.

• Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;

• Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporordičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;

• Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.

• Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonimska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.

- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom
- *Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;*
- *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;*
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih 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 nadzemnim etažama je 0.4;*
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- *Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;*
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
- 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;
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 525,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,36, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 246,17 m<sup>2</sup>, od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta je. 130,17 m<sup>2</sup> + postojeći objekat 116,17 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,51 (ostvarena izgrađenost - projektovana BRGP pod objektima iznosi 268,38 m<sup>2</sup>, od toga ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta je 152,38 m<sup>2</sup> + postojeći objekat 116,17 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+1
- Parking mjesta 1 pm/smještajnoj jed.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kankaraš Sloboda iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, na katastarskim parcelama broj 1488 i 1489 KO Rubeža u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-305/1 od 19.11.2024. 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.

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 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 Kankaraš Slobodana iz Nikšića, za izgradnju izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1488 i 1489 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), projektovanog od strane preduzeća „KOV-ATELJE“ 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 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 Kankaraš Slobodan, I
- 1 x „KOV-ATELJE“ D.O.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a