



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-100

Nikšić, 07.05.2024. 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), 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 „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

### **R J E Š E N J E**

Investitoru **„LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-889 od 11.10.2023. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-100 od 24.04.2024. godine, „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada (“Sl. list CG” - opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-889 od 11.10.2023. 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, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela 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.

Članom 2 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, broj 01/14, 22/16 i 45/20), pomoćni objekti-ostave svrstavaju se u tip 1 pomoćnih objekata. Članom 15 iste Odluke propisano je da je potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić za objekte 1,3 i 5.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, i 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).

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), sastoji se od:

- kat. parcele 1788/5, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 327,00 m<sup>2</sup>, livada 5. klase površine 260,00 m<sup>2</sup>, njiva 2. klase površine 80,00 m<sup>2</sup> i livada 2. klase površine 687,00 m<sup>2</sup>,

svojina „LEMAIĆ CO“ D.O.O. Nikšić u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 586 KO Nikšić, od 20.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-2805/2024. godine, sa zabilješkom u podacima o teretima i ograničenjima - Upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca MFI Alter Modus.

Katastarska parcela 1789/1, koju čini po kulturi šuma 5. klase, površine 19,00 m<sup>2</sup>, svojina „LEMAIĆ CO“ d.o.o. Nikšić u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 586 KO Nikšić, od 30.06.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-7082/2023. godine, sa zabilješkom u podacima o teretima i ograničenjima - Upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca MFI Alter Modus.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca MFI Alter Modus d.o.o. broj 06-04-4459/2023 od 29. 06. 2023. godine da na predmetnom zemljištu (1788/5 KO Vir) može da vrši izgradnju stambenog objekta.



*Služba glavnog gradskog arhitekta izdala je Rješenje UP/Io broj: 20-361- 160 od 06.11.2023. godine investitoru „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata – dva objekta na kat. parceli broj 1788/5 KO Vir, u kojem je navedno da predmetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – bazen.*

*Pomoćni objekti bazen i ljetna kuhinja čine sastavni dio lokacije i u funkciji su navedenih stambenih objekta koji se planiraju na katastrskoj parceli broj 1788/5 KO Vir.*

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Na predmetnoj parceli su projektovana dva stambena objekta, čije je Idejno rješenje dobilo saglasnost gradskog arhitekta br. 20-361-160, 06.11.2023. godine. Jedan od tih objekata sadrži tehničku prostoriju neophodnu za tehnologiju bazena. Ovim idejnim rješenjem se, sa tehničkog aspekta, podrazumijeva da se ViK instalacije nadovezuju na instalacije stambenih objekata.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-198 od 09.05.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi – N34 Vidrovan – Novi mlini – Vir (na katastrskoj parceli broj 2366 KO Vir).

Katastarska parcela broj 2366 KO Vir upisana je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 34 pod nazivom Vidrovan – Novi mlini – Vir u Registar opštih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 36/15)“.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izvođenje radova za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, priključiti preko jednog jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi N 34 Vidrovan – Novi mlini – Vir“.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” d.o.o. iz Nikšića od 12.02.2024. godine, da su predmetne parcele 1788/5 i 1789/1, upisane u u LN br. 586 KO Vir, u vlasništvu „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić, i da čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p. 2366 KO Vir, koja je po kulturi nekategorisani putevi, u vlasništvu Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, a koja je upisana u LN broj 63 KO Vir.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-74 od 06.10.2023. godine, navedeno je u tački 2.:

-poziciju objekta u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu naselja i sl.

-poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da je priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja

Način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda.

U toku revizije glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.



Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcele broj 1788/5 KO Vir nalazi u IV građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

PO-obradive površine –poljoprivredno zemljište i SMG-stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je P+1+Pk (max);
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekatdjelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
  - 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.
  - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
  - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
  - površina lokacije za gradnju 1354,00 m<sup>2</sup>.

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- 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.;
- Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).;
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m;
- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata;

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).



Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat tip 1 čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, ljetne kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja

Tip 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, natsrešnice, pergole i sl.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

- indeks zauzetosti sa planiranim stambenim objektima iznosi 0,14 (ostvarena - projektovana zauzetost - površina pod pomoćnim objektima iznosi 81,50 m<sup>2</sup> - bazen 52,00 m<sup>2</sup>, ljetna kuhinja 28,12 m<sup>2</sup>)

- indeks izgrađenosti sa planiranim stambenim objektima iznosi 0,14 (ostvarena - projektovana BRGP pomoćnih objekata iznosi 81,50 m<sup>2</sup>) • spratnost je P,

- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu –ljetna kuhinja –je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO 07-350-889 od 11.10.2023. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-198 od 09.05.2023. 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje dva pomoćna objekta, ljetne kuhinje (tip 1) i bazena (tip 5), na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „KOV ATELJE“ DOO 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“ 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 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 »LEMAJIĆ CO« D.O.O. Nikšić
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a