



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 160

Nikšić, 06.11.2023. 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 „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata na kat. parceli broj 1788/5 KO Vir, koje pripadaju urbanističkoj parceli 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 **„LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata – dva objekta na kat. parceli broj 1788/5 KO Vir, koje pripadaju urbanističkoj parceli u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 br. 07-350 – 191 od 13.04.2023. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-160 od 02.11.2023. godine, investitor „LEMAJIĆ CO“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade - GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 191 od 13.04.2023. 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 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“ 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 porodičnog stambenog objekta 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 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.

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.

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 katastarskoj 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 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 01.07.2023. godine, da su predmetne parcele 1788/5 i 1789/1, upisane u LN br. 586 KO Vir, u vlasništvu „LEMAIĆ CO“ D.O.O. Nikšić, i da čine preemetnu 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:

SMG-stanovanje male gustine, sa definisanim 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>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenih objekata – dva objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08, (ostvarena - projektovana zauzetost objekata 116,86 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,08, (ostvarena - projektovana BRGP 116,86 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P

Kroz dostavljeno idejno rješenje u tehničkom opisu je u opisu arhitektonsko-građevinskog rešenja navedeno:

Faznost

UT uslovima je omogućena fazna gradnja na parceli, koja će se obaviti tako što će veći objekat (10,16x6,88) biti FAZA 1, a drugi objekat FAZA 2, kao i kroz grafičke priloge šira i uža situacija je prikazana faznost gradnje.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata na lokaciji Bara, koju čini kat. parcela broj 1788/5, upisana u list nepokretnosti broj 586 KO Vir, svojina „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 191 od 13.04.2023. 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.

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 „LEMAJIĆ CO“ D.O.O. iz Nikšića, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji Bara, koju čini katastarska parcela broj 1788/5 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u

pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – bazen.

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“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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 »LEMAIĆ CO« D.O. 

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, ul. Krsta Kostića, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a