



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 174

Nikšić, 22.11.2023. 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 Todorović Ivane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Štit, koju čine katastarske parcele br.1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Todorović Ivani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Štit u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele br.1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići, 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 – 775 od 07.09.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-174 od 20.11.2023. godine, investitor Todorović Ivana iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Štit u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele br.1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići, 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 - 775 od 07.09.2023. 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 „BUILDING BIRO“ DOO Bijelo Polje 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).

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

- kat. parcele 1048/3, koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 496,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1049/5, koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 604,00 m<sup>2</sup>

posjedništvo Todorović Ivane u obimu prava 1/1, upisane u posjedovni list broj 1580 KO Ozrinići - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put. Prema PL 52 u „G“ listu upisano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko katastarske parcele 1049/3 po kulturi livada 4. klase i parcele 1049/4 po kulturi nekategorisani putevi u korist parcela broj 1048/3 i 1049/5.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-560 od 17.11.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići, nalazi se pored lokalnog puta 16 – Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)- “Ramond” – Crkva – Rastići – (kat. parcela broj 5144 KO Ozrinići)

Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići ima pristup do lokalnog puta 16 – Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)- “Ramond” – Crkva – Rastići, preko katastarskih parcela broj 1049/3 i 1049/4 KO Ozrinići.

U posjedovnom listu broj 52 – prepis, u „G“ listu upisano je preko katastarske parcele 1049/3 po kulturi livada 4. klase i parcele 1049/4 po kulturi nekategorisani putevi, posjedništvo Vujović Vidoja, u obimu prava 1/1, pravo prolaza pješačkog i kolskog u korist kat. parcela 1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići. Kat. parcela broj 5144 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crna Gora, u obimu prava 1/1, način korišćenja –put IV reda.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1048/3 i 1049/5 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka na kat. parcelu br. 1049/4 KO Ozrinići.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" d.o.o. iz Nikšića od septembra 2023. godine, da je predmetna parcela k.p. 1048/3, 1049/5 KO Ozrinići (svojina Todorović Miroje Ivana po LN broj 1580-prepis), čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Prilaz lokaciji je obezbijeđen preko k.p. broj 1049/4 KO Ozrinići (svojina Vujović Dušan Vidoje) po kategoriji nekategorisani putevi.

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

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-poljoprivredno zemljište-obradive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3; (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; (u skladu sa koeficijentima)
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije za gradnju 1100,00 m<sup>2</sup>;

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 0,17, (ostvarena - projektovana zauzetost 181,61 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena - projektovana BRGP 181,61 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Todorović Ivane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Štit u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele br.1048/3 i 1049/5, upisane u posjedovni list broj 1580 KO Ozrinići, posjedništvo Todorović Ivane 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 koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 775 od 07.09.2023. 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.

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 funkciju, 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 Todorović Ivani iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji lokaciji Štit u OZRINIĆIMA, koju čine katastarske parcele br.1048/3 i 1049/5 KO OZRINIĆI, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade - GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „BUILDING BIRO“ DOO Bijelo Polje, 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), 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 Todorović Ivana, Nikšić
- 1 x „BUILDING BIRO“ DOO, Ulica Slobode br.21, Bijelo Polje
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a