CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361-165
Nikšić, 13.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Đukić Stefana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Studenca na katastarskim parcelama broj 108/7, 100/2 i 103 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Đukić Stefanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Studenca, koju čine katastarske parcele broj 108/7, 100/2 i 103 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1491/1 od 27.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-165 od 08.05.2025. godine, investitor Đukić Stefan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Studenca, koju čine katastarske parcele broj 108/7, 100/2 i 103 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1491/1 od 27.01.2025. godine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m2 bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
2) 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekte iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m^2 i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekte 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 „ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Kat. parcele broj 108/7, 102/1, 102/2, 103 i 100/2 KO Straševina nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi72/24).

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

- katastarske parcele broj 108/7 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi neplodno zemljište površine 546,00 m^2 i šume po kulturi 6. klase površine 1092,00 m^2
- katastarske parcele broj 100/2 koju čini prema načinu korišćenja zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 49,00 m^2, po kulturi dvorište površine 237,00 m^2 i po kulturi pašnjak 4. klase površine 98,00 m^2
- katastarske parcele broj 103 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 4.klase površine 232,00 m^2

upisane su u listu nepokretnosti broj 187 KO Straševina- prepis, potes Studenca, kao svojina Đukić Stefana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat . parcela broj 102/1 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi voćnjak 3.klase površine 8,00 m^2,
- kat.parcela broj 102/2 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi voćnjak 3. klase površine 478,00 m^2

upisane su u listu nepokretnosti broj 187 KO Straševina- prepis, potes Studenca, kao svojina Đukić Stefana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1167 od 31.12.2024. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 102/1, 102/2 i 103 KO Straševina, na opštinski put -ulicu u naselju Ul. Studenačku istaknuto je:

- Postojeće stanje: Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 102/1, 102/2 i 103 KO Straševina , nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore"br.72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul.Studenačke.

Ul.Studenačka (katastarska parcela broj 1398 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Niklšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Studenačka, pod rednim brojem 300. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je satavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15)."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 102/1, 102/2 i 103 KO Straševina, priključiti preko jednog priključka, preko punog zemljišta na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Studenačku.

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "MIDIS CO" DOO Nikšić iz Nikšića od januara 2025. godine u kojij se navodi da predmetne katastarske parcele:

- KP 100/2 (pomoćna zgrada 49,00 m^2, dvorište 237,00 m^2, pašnjak 4.klase 98,00 m^2); KP 102/1(voćnjak 3.klase 8,00 m^2), 102/2 (voćnjak 3.klase 478,00 m^2), KP 103 (pašnjak 4. klase 232,00 m^2) KP 1087 (šume 6.klase 546,00 m^2, neplodna zemljišta 1092,00 m^2) KO Straševina, Nikšić (svojina Stefan Bajo Đukić 1/1).

  Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1398 KO Straševina (svojina CRNA GORA 1/1, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ- LN500) po kategoriji - javni putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m^2,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;

- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice 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 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, 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 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- 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;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- 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;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 2254,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,096, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina max. površina pod objektima iznosi 216,14 m², od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta iznosi 167,14 m²+ 49,00 m² postojeći objekat – pomoćna zgrada na k.p. 100/2 KO Straševina)
- indeks izgrađenosti 0,12 (ostvarena - projektovana BRGP pod objektima iznosi 261,93 m², od toga ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 212,93 m² + BRGP postojećeg objekta - pomoćna zgrada na k.p. 100/2 KO Straševina je 49,00 m²)
- spratnost je Su+P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đukić Stefana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Studenca na katastarskim parcelama broj 108/7, 100/2 i 103 KO Straševina KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1491/1 od 27.01.2025. godine i.odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnjiobjekata 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrimau (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Đukić Stefanu iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Studenca, koju čine katastarske parcele broj 108/7, 100/2 i 103 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana , Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA" 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 izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", broj 19/25).

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

DOSTAVLJENO:
1 x Đukić Stefan, I
1 x „ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić, Nikšić
1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a