



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 87

Nikšić, 03.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 Maje Uskoković iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata, stambene namjene, na katastarskoj parceli 4400 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Maji Uskoković iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4400 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ – br. 72/14), 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-87 od 31.03.2025. godine, investitor Maja Uskoković iz Kotora, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4400 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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) 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.

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 utvrđuje 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 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 „SITA“ DOO Budva iz Budve, pa 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-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, 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);

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

- katastarske parcele 4400, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 1364,00 m²; upisane u listu nepokretnosti broj 309 KO Grahovo –prepis, potes Srednjak, od 18.02.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1718/2025, kao svojina Uskoković Maje u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- katastarske parcele 4401 po kulturi livada 5. klase, površine 1812,00 m², upisane u listu nepokretnosti broj 309 KO Grahovo –prepis, potes Srednjak, od 18.02.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1718/2025, kao svojina Uskoković Maje u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-216 od 11.03.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta – stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 4400 i 4401 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: “Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 4400 i 4401 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24). Katasatrskim parcelama broj 4400 i 4401 KO Grahovo, moguće je obezbijediti saobraćajni pristup, preko katasatske parcele broj 4413/3 KO Grahovo, do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katasatrskoj parceli broj 4428 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4428 KO Grahovo upisana je LN 544 KO Grahovo u svojini Crne Gore. Raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi. Katasatska parcela broj 4413/3 KO Grahovo, upisana je u LN 592 KO Grahovo u susvojini: Šabanović Mirka Dragana u obimu prava 1/3, Šabanović Mirka Željka u obimu prava 1/3 I Šabanović Mirka Mira u obimu prava 1/3, način korišćenja – livada 5. klase.

Ovom sekretarijatu obratio se “Arh Box” d.o.o. Nikšić zahtjevom: 09-340-216 od 25.02.2025. godine, za izdavanje saobraćajno tehničkih uslova u skladu sa aktom UP/Io broj 20-361-11/1 od 31.01.2025. godine Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić, u kojem je navedeno da je potrebno dopuniti zahtjev za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje objekta investitora Uskoković Maje iz Kotora na lokaciji koju čine katasatske parcele broj 4400 i 4401 KO Grahovo, na način što je potrebno dostaviti saobraćajno tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije izdate od strane nadležnog organa.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost UOP-I:854-2025 ovjerenu od Javnog Beležnika-Saše Mihića iz Vrbasa, Republika Srbija u kojoj je navedeno da: Šabanović Dragana na katastarskoj parceli broj 4413/3 KO Grahovo, po kulturi livada 5. klase površine 800 m², upisana u LN 592 KO Grahovo, daje Uskoković Maji iz Kotora saglasnost na službenost prolaza preko katasatske parcele 4413/3 koja vodi do parcela 4400 i 4401 (u vlasništvu Uskoković Maje).”

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 4400 i 4401 KO Grahovo, priključiti preko katastarske parcele 4413/3 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka: na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo; na katastarsku parcel broj 4400 KO Grahovo kao i skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 4413/3 KO Grahovo.”

Investitor je dostavio Saglasnost UOP-I:854-2025 od 07.03.2025. godine ovjerenu od Javnog Beležnika-Saše Mihića iz Vrbasa, Republika Srbija u kojoj je navedeno da: Šabanović Dragana na katastarskoj parceli broj 4413/3 KO Grahovo, po kulturi livada 5. klase površine 800 m², upisana u LN 592 KO Grahovo, daje Uskoković Maji iz Kotora saglasnost na službenost prolaza preko katasatske parcele 4413/3 koja vodi do parcela 4400 i 4401 (u vlasništvu Uskoković Maje).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele drugo poljoprivredne površine-obrađivo zemljište (PO) sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- ***Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekta od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.***
- ***Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekatégorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;***
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- ***Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:***
- ***Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,***
- ***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.***
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.

- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

U mišljenju UP/Io 07-350-sl. od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine, u odnosu na novi plan –Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-a Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO–poljoprivredno zemljište, za koju nije došlo do promjene koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti, a i ostali parametri ostali su nepromijenjeni.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta je 1364,00 m². jer se na toj parceli objekat planira i na tu površinu su računati koeficijenti.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,06, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 84,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,06, (ostvorena - projektovana BRGP 84,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Uskoković Maje iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata, stambene namjene na katastarskoj parceli 4400 KO Grahovo, na lokaciji u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-860/19 od 13.01.2020. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna 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.

Shodno svemu navedenom, 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.

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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Uskoković Maji iz Kotora za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4400 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „SITA“ DOO iz Budve u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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“ 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x Maja Uskoković, Mi [redacted] lovića
- 1 x "SITA" DOO Budva [redacted]
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a