



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 298

Nikšić, 05.12.2024. 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), 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 Radlović Miodraga iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Radlović Miodragu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čine katastarske parcele broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1076 od 25.09.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-298 od 26.11.2024. godine, investitor Radlović Miodrag iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čine katastarske parcele broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1076 od 25.09.2024. 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 „LISINA“ 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).

Kat. parcele broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 4389/4 koju čini po kulturi njiva 5. klase, površine 344,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcela broj 4390/6 koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 6,00 m<sup>2</sup>,

upisane su u list nepokretnosti 883 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak kao svojina Radlović Miodraga u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-821 od 24.10.2024. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4394 KO Grahovo.

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4394 KO Grahovo, preko katastarske parcele broj 4390/5 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4390/5 KO Grahovo upisana je u LN 136 KO Grahovo u susvojini: Odović Željke u obimu prava ½ i Đedović Danke u obimu prava ½, način korišćenja-livada 5.klase.

Katastarska parcela broj 4394 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore raspolaganje, Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Isto tako navedeno je da je investitor dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost ovjerenu od notara Perović Marinka Broj: OV od 21.10.2024. godine, u kojoj su Odović Željka i Đedović Danka u svojstvu suvlasnica katastarske parcele broj 4390/5 upisane u listu nepokretnosti 136 KO Grahovo, saglasne da Radlović Miodrag kao snik katastarskih parcela 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo može nesmetano bez naknade i u najširem obimu koristiti njihovu parcelu u korist svojih naprijed navedenih parcela.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 4389/4 I 4390/6 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 4390/5 KO Grahovo. U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

Poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;

- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

- 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 objekti u funkciji poljoprivrede);

- 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 16m;

- Maksimalna spratnost objekata 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 i zadnje granice parcele je 3 m;

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;

- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 350,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih u građevinskoj liniji.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.18, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 62,25 m<sup>2</sup>)

- indeks izgrađenosti 0.26, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 91,09 m<sup>2</sup>)

- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radlović Miodraga iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl.

list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1076 od 25.09.2024. 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 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 investitoru Radlović Miodragu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čine katastarske parcele broj 4389/4 i 4390/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „LISINA“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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“ 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 i 04/23).

**DOSTAVLJENO:**

1 x Radlović Miodrag,

1 x „LISINA“ DOO Nik

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

**Glavni gradski arhitekta**  
Mujović Mladen, dipl. ing. arh.

