



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 89

Nikšić, 07.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Kašćelan Jovice iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4479/1 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 **Kašćelan Jovici iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4479/1 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 309 od 29.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-309/1 od 24.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-309 od 29.03.2024. 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: 20-361-89 od 31.03.2025. godine, investitor Kašćelan Jovica iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog porodičnog stambenog objekta na kat. parceli broj 4479/1 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -309 od 29.03.2024. godine. i mišljenje UP/Io 07-350-309/1 od 24.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-309 od 29.03.2024. 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 obavezno 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 „STUDIO STRUKTURA“ DOO 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-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);

Predmetna parcela se nalaze u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 4479/1, koju čini po kulturi njiva 5. klase, površine 1017,00 m² upisana u LN 858 KO Grahovo- prepis, potes Srednjak, kao svojina Kaščelan Jovice u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj broj 04-5581/2 od 07.05.2024.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4479/1 KO Grahovo, u obuhvatu PUP-a Nikšić, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list" br.64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22i 4/23)i člana 17 Zakona o putevima ("Sl.list CG" br.82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić. Saobraćajno tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracije terena, potrebama prilaznog puta itd.

Priključenje prilaznih puteva na javni put vrše se prvenstveno povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, priključenje zemljišta i objekata vrši se prevashodno na saobraćajnicu nižeg reda/ranga koja je već priključena na javni državni put.

U konkretnom slučaju postoji definisan lokalni put širine 3 m koji je već priključen na državni – regionalni put.

Potreban parking prostor definisati unutra katastarskih parcela.

Imajući u vidu da se radi o izgradnji stambenog objekta i da postoji priključak na regionalni put nije potrebno raditi projektnu dokumentaciju-priključak na regionalni put.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcel PO- poljoprivredno zemljište – obradive površine.

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu 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 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 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.

Za regulacione linije određena je granica između uređene javne površine i površine za koje će se raditi projekta uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta i isti obezbjeđuje investitor.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta je je 1017,00 m².

U mišljenju UP/Io 07-350-309/1 od 24.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-309 od 29.03.2024. 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 predmetna parcela nalazi u obuhvatu i PUP-GUR-a Nikšić u zoni sa namjenom površine PO -Poljoprivredno zemljište – obradive površine, za koje nije došlo do promjene u planskom dokumentu.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije «GEO-KOMPAS» DOO Nikšić od avgusta 2024. godine u kojoj se navodi da predmetna parcela: k.p. 4479/1 KO Grahovo (sopstvenik – posjednik KAŠĆELAN GOJKO JOVICA), čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4674 KO Grahovo (Crna Gora – sopstvenik – posjednik, a na raspolaganje VLADE CRNE GORE)-(način korišćenja – Nekategorisani putevi).

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,06, (ostvarena- projektovana površina pod objektom 59,94,02m²),
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena- projektovana BRGP 116,43m²),
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kašćelan Jovice iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog porodičnog stambenog objekta na kat. parceli broj 4479/1 KO Grahovo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 309 od 29.03.2024. 12.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-309/1 od 24.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-309 od 29.03.2024. 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 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 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.

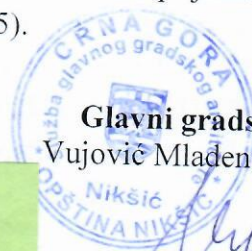
Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Kašćelan Jovici iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4479/1 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ 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 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 prijema (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 Kašćelan Jovica, (redacted)
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić (redacted)
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a