



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-178

Nikšić, 16.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Vukašinović Jadranka iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje dva nova stambena objekta na lokaciji potes Srednjak na kat. parceli broj 4389/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Vukašinović Jadranki iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje građenje dva nova stambena objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4389/3 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. 07-350-1122 od 03.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-178 od 13.05.2025. godine, investitorka Vukašinović Jadranka iz Kotora, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje dva nova stambena objekta na kat. parceli broj 4389/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1122 od 03.12.2024. 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) 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 arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² 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 utvrđuju 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 „ARHILINE“ 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 stambenih objekata – dva objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 4389/3, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi je njiva 5. klase, površine 600,00 m²,
upisana u list nepokretnosti broj 874 KO Grahovo -prepis, potes Srednjak u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1134/2024 od 10.04.2025. godine, za radove na izgradnji novog stambenog objekta koju čini katastarska parcela broj 4389/3 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4394 KO Grahovo, navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela 4389/3 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna

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 stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4389/3 KO Grahovo saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4394 KO Grahovo preko katastarskih parcela broj 4389/2, 4390/2 i 4390/5 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj broj 4389/2, 4390/2 i 4390/5 KO Grahovo upisana je u LN 136 KO Grahovo u svojini: Odović Željke, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Đedović Danke u obimu prava $\frac{1}{2}$, način korišćenja - livada 5. klase.

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

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost za uspostavljanje prolaza (ovjerenu od notara Marković Ljubiše, broj OV 4241/2025 dana 10.04.2025. godine), u kojoj Danko Đedović i Željka Odović izjavljuju da su saglasne da se preko katastarskih parcela broj 4389/2, 4390/2 i 4390/5 KO Grahovo, upisanih u Listu nepokretnosti broj 136 KO Grahovo, čiji su suvlasnici u obimu prava od $\frac{1}{2}$, može bez ikakve smetnje i bez nadoknade uspostaviti prolaz u korist katastarske parcele broj 4389/3 KO Grahovo, upisana u Listu nepokretnosti 874 KO Grahovo, čiji je vlasnik Vukašinović Jadranka, u obimu prava 1/1.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji koju čini na katastarska parcela broj 4389/3 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 4390/5 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 1590/2025 od 31.03. 2025. godine ovjerena od strane notara Perović Marinka u kojoj se navodi da su Odović Željka i Đedović Danko u svojstvu suvlasnika kat. parcela broj 4394, KO Grahovo saglasne da Vukašinović Jadranka kao vlasnik kat. parcele 4389/3 KO Grahovo, može nesmetano bez nadoknade i u najširem obimu koristiti njihovu parcelu u korist svoje.

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 parcelu PO- poljoprivredno zemljište – obradive površine.

Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase

Predmetnu lokaciju za gradnju čini katastarska parcela broj 4389/3 KO Grahovo.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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 objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.
- Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja dva stambena objekta je 600,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dva stambena objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,14, (ostvarena - projektovana max. površina pod objektima – dva stambena objekta iznosi 83,20 m²),
- indeks izgrađenosti 0,21, (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata – dva stambena objekta iznosi 124,38 m²)
- spratnost je Pr+G.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je lokacija za građenje dva nova stambena objekta na k.p. 4389/3 KO Grahovo, orjentisana prema katastarskoj parceli broj 4390/5 KO Grahovo, koja je prema načinu korišćenja po kulturi *livada 5. klase*, površine 1258,00 m², po listu nepokretnosti broj 136- prepis, potes Srednjak, susvojina Danka Đedović i Željka Odović, a čija je inače saglasnost dostavljena, tako da je građevinska linija za novu gradnju određena kao udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele koja iznosi 2,5m, jer lokacija (k.p. 4389/3 KO Grahovo) nije uz lokalne i nekategorisane puteve.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vukašinović Jadrankei Katora za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje dva nova stambena objekta lokaciji potes Srednjak na kat. parceli broj 4389/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1122 od 03.12.2024. 12.2025. godine god. 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 propisom, odnosno sa 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);

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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekt je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Vukašinović Jadranki iz Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje građenje dva nova stambena objekta, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4389/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 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“ 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 Vukašinović Jadranka,
- 1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a