



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 49

Nikšić, 17.03.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 Kontić Đorđa iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela 4053/2 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 **Kontić Đorđu iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4053/2 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 07-350-695 od 08.09.2022. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-695 od 08.09.2022. 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: 20-361-49 od 17.02.2025. godine, investitor Kontić Đorđe iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak u Grahovu, koju čini katastarska parcela broj 4053/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-695 od 08.09.2022. godine i mišljenje UP/Io 07-350- sl od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-695 od 08.09.2022. 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.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- 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);

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 5 ovog zakona.

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.

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 „L-GRADNJA“ 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 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. parcela broj 4053/2 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 4053/2 koju čini po kulturi njiva 5. klase, površine 1378,00 m²;

upisana je u list nepokretnosti 670 KO Grahovo -prepis, potes Srednjak, od 30.01.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-927/2025, kao svojina Kontić Đorđa u obimu prava od po 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-524 od 04.10.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4053/2 KO Grahovo, na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4053/2 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo.

Nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo je upisan u LN 678 kO Grahovo u svojini Milović Sava Radmila u obimu prava 1/1.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4053/2 KO Grahovo, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Isto tako je navedeno da je potrebno priložiti saglasnost vlasnika k.p. broj 4052 KO Grahovo da može preko te parcele koristiti prilazni put do lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4053/2 KO Grahovo.

Dostavljena je Saglasnost broj OV631/2023 od 26.01.2023. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića kojom Milović Radmila izjavljuje da je saglasna da se preko puta k.p. broj 4052 KO Grahovo, nekategorisani putevi, površine 1601,00 m², čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez naknade, uspostaviti trajnu službenost prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4053/2 KO Grahovo, čiji je vlasnik Kontić Đorđije.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta od strane firme “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić kojom izjavljuje da k.p. broj 4053/2 KO Grahovo, čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4053/2 KO Grahovo, način korišćenja nekategorisani putevi, površine 1601,00 m², čiji je vlasnik Milović Radmila.

Dostavljeno je Obavještenje da nijesu potrebni vodni uslovi Up/Io broj 09-327-44 od 30.09.2022. godine, izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 4053/2 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.
- Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 1378,00 m².

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 0,11, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 155,46 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 155,46 m²)
- spratnost je P.

U mišljenju UP/Io 07-350- sl od 26.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-695 od 08.09.2022. 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 Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište – obradivo zemljište, za koju su ostali nepromijenjeni parametri za stambeni objekte.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kontić Đorda iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje stambenog objekta na lokaciji Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4053/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-695 od 08.09.2022. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 26.02.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-695 od 08.09.2022. 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:

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 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 funkciju, 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 Kontić Đorđu iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Srednjak, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 4053/2 KO Grahovo., u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ DOO 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“ 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 15 dana od prijema na osnovu Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Kontić Đorđu, M
- 1 x „L-GRADNJA“ I
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

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

