



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-169

Nikšić, 19.05.2025. 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 Kovač Zorice iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje gradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Pod Kurljaj, na kat. parcelama broj 2663, 2664 i 266/2 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 **Kovač Zorici iz Budve daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Kurljaj, koju čine katastarske parcele broj 2663, 2664 i 266/2 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 izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-127 od 06.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-169 od 09.05.2025. godine, investitor Kovač Zorica iz Budva, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Pod Kurljaj, koju čine katastarske parcele broj 2663, 2664 i 266/2 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. 07-350-127 od 06.02.2025. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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 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 „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 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);

- Kat. parcele broj 2663, 2664, 2662/2 KO Grahovo, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

katastarske parcela broj 2664, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 5. klase, površine 234,00 m²;

- katastarske parcela broj 2663, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 5. klase, površine 832,00 m²;
- katastarske parcela broj 2662/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 5. klase, površine 426,00 m²;

upisana u list nepokretnosti broj 723 KO Grahovo -prepis, potes Pod Kurlaj kao svojina Zorice Kovač u obimu prav 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela

- katastarske parcela broj 2657, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 5. klase, površine 181,00 m²;
 - katastarske parcela broj 2658/3, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 5. klase, površine 167,00 m²;
 - katastarske parcela broj 2659/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi pašnjak 5. klase, površine 167,00 m²;
- upisana u list nepokretnosti broj 723 KO Grahovo -prepis, potes Pod Kurljaj kao svojina Zorice Kovač u obimu prav 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj broj 04-2764/2 od 20.03.2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2663 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;

Opšti saobraćajno -tehnički uslovi

Predmetna lokacija (kat.parcela br.2663 KO Grahovo) na kojoj se planira izgradnja novog stambenog objekata je uz Regionalni put-R-8.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu namijenjenih za druge namjene) i to granica katastarske parcele br.2663 KO Grahovo i putne parcele- putnog pojasa prema regionalnom putu R-8.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod iznad površine zemlje do koje može da planira najistureniji dio objekta) i na predmetnoj parceli definisati je ***na ne manje od 10m od regulacione linije prema regionalnom putu R-8.***

Posebni saobraćajno- tehnički uslovi

Posebno saobraćajno -tehnički uslovi definišu se na osnovu parametra i ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta (priključka na državni put), očekivanom opterećenja na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbjediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu a to je $V_r=50\text{km/h}$
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekta) i u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predviđeni tako da atmosferske vode ne dotiču državni put.
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći putni objekti i oprema.

Projektnu dokumentaciju -Glavni projekat -faza sapbraćaj -urađeno u skladu sa gore propisanim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

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, 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 614mnnv 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 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 1492,00 m².

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 0,09, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 132,04 m²),
- indeks izgrađenosti 0,13, (ostvarena - projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 188,28 m²),
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kovač Zorica iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Pod Kurljaj na kat. parcelama broj 2663, 2664 i 266/2 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 – 127 od 06.02.2025 .godine 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 izgradnjiobjekata 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Kovač Zorici iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Kurljaj, koju čine katastarske parcele broj 2663, 2664 i 266/2 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 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 Kovač Zorica, Ul.

1 x „L-GRADNJA“ I

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a