



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 117

Nikšić, 23.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 Radovanović Đurice iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4001/5 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Radovanović Đurici iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Potkraj, koju čini katastarska parcela broj 4001/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. godine i mišljenja UP/Io br. 07-350-1207 od 24.10.2024. godine da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. 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: 20-361-117 od 16.04.2025. godine, investitor Radovanović Đurica iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Potkraj, koju čini katastarska parcela broj 4001/5 KO Grahovo, 4001/5 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. godine i mišljenja UP/Io br. 07-350-1207 od 24.10.2024. godine da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. 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 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 preduzeća „FETH STUDIO“ DOO Rožaje iz Rožaja, pa 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;

- 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);

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

- katastarske parcele broj 4001/5 koju čini po kulturi pašnjak 5. Klase, površine 500,00 m² upisana je u listu nepokretnosti broj 840 KO Grahovo – prepis, potes Potkraj, od 11.04.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4161/2025, kao svojina Radovanović Đurice, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put već preko parcele 4001/6 KO Grahovo preko koje ima upisano pravo službenosti prolaza upisano u LN 436 KO Grahovo.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-754/2023 od 03.04.2025. godine, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4001/5 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Službeni list CG”, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4038 KO Grahovo.

Lokacija je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4038 KO Grahovo preko katastarske parcele broj 4001//6 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4038 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore. Raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Saglasnost (ovjerenu od notara Marković Ljubiše, Broj: OV827/2025 dana 30.01.2025. godine), u kojoj vlasnici katastarske parcele broj 4001/6 KO Grahovo, Čolović Novka i Milović Željko izjavljuju da su saglasni da Radovanović Đurica može koristiti katastarsku parcelu broj 4001/6 KO Grahovo kao pristupni put do svoje katastarske parcele 4001/5 KO Grahovo.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokaciju za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4001/5 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na katstarsku parcel broj 4001/6 KO Grahovo. U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljena je Saglasnost Radonjić Željka, ovjerena od strane notara Ivanović Đordija sa sjedištem u Tivtu broj: OV 84/25 od 21.01.2025. godine, kojom je saglasan da Radovanović Đurica može graditi objekat na katastarskoj parceli 4001/5 KO Grahovo na udaljenosti manjoj od 1 m od granica parcele 4001/4 KO Grahovo.

Dostavljena je saglasnost, ovjerena od notara Marković Ljubiše, Broj: OV827/2025 dana 30.01.2025. godine), u kojoj vlasnici katastarske parcele broj 4001/6 KO Grahovo, Čolović Novka i Milović Željko izjavljuju da su saglasni da Radovanović Đurica može koristiti katastarsku parcelu broj 4001/6 KO Grahovo kao pristupni put do svoje katastarske parcele 4001/5 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele poljoprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 stambenog objekta je 500,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.07, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom je 32.51 m²)
- indeks izgrađenosti 0.10, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog individualnog stambenog objekta je 59.23 m²)
- spratnost je P+Pk.

U mišljenju UP/Io br. 07-350-1207 od 24.10.2024. godine da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. 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 PUP-a Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, za je došlo do promjene koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti, i to sa 0,40 na 0,30 odnosno sa 0,80 na 0,60.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radovanović Đurice iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4001/5 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. godine i mišljenja UP/Io br. 07-350-1207 od 24.10.2024. godine da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-697 od 31.10.2023. 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 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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Radovanović Đurici iz Kotora za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Potkraj, koju čini katastarska parcela broj 4001/5 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „FETH STUDIO“ DOO Rožaje iz Rožaja 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:

Mujović Mladen, dipl. ing. arh

DOSTAVLJENO:

1 x Radovanović Đurica,

1 x „FETH STUDIO“ DOO

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

