



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-81/1

Nikšić, 24.04.2025. 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 Gvozdić Mališe iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Podkraj na katastarskim parcelama broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Gvozdić Mališi daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na lokaciji Podkraj, koju čine katastarske parcele broj 4051/5 i 4051/6 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 -1128 od 17.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-81 od 24.03.2025. godine, investitor Gvozdić Mališa, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Podkraj koju čine katastarske parcele broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1128 od 17.10.2024. godine.

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 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 „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, nalazi 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:

- kat. parcela broj 4051/5 koju čini po kulturi je njiva 5.klase površine 333,00 m²
- kat. parcela broj 4051/6 koju čini po kulturi je njiva 5.klase površine 333,00m²,

po listu nepokretnosti 921-prepis, potes Potkraj, od 04.02.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1102/2025, svojina je Gvozdić Mališe, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U dostavljenim saobraćajno tehničkim uslovima u papirnoj formi, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-903/2024 od 14.04.2025. godine, za radove na izgradnji stambenog objekta koju čine katastarske parcele broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, koju čine katastarske parcele 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), povezana je sa prilaznim putem na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo.

Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, saobraćajno je povezana s prilaznim putem na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo preko katastarskih parcela broj 4051/8 i 4051/9 KO Grahovo.

Katastarske parcele broj 4051/8 i 4051/9 KO Grahovo upisane su u LN 464 KO Grahovo, u svojini Milović Dušanke, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 4052 KO Grahovo, upisana je u LN 678 KO Grahovo, u svojini Milović Radmile, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi. Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu :

Saglasnost za uspostavljanje prolaza ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića broj: OV 1102/2025 od 05.02.2025. godine u kojoj je Milović Dušanka izjavljuje da je saglasna da se preko puta - katastarske parcele broj 4051/8, kat. parcele broj 4051/9 i kat. parcele broj 4051/10 upisanih u Listu nepokretnosti broj 464 KO Grahovo, čiji je vlasnik u obimu prava od po 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade, uspostaviti trajna službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4051/5 i 4051/6 upisane u Listu nepokretnosti broj 921 KO Grahovo, čiji je vlasnik Gvozdić Mališa, u obimu prava od 1/1.

Saglasnost za uspostavljanje prolaza (ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića broj: OV 10551/2024 od 26.09.2024. godine), u kojoj je Milović Radmila izjavljuje da je saglasna da se preko puta - katastarske parcele broj 4052 nekategorisani putevi površine 1601,00 m², upisane u Listu nepokretnosti broj 678 KO Grahovo, čiji je vlasnik u obimu prava od 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade , uspostaviti trajna službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4051/5 i kat. parcele 4051/6 upisane u Listu nepokretnosti broj 921 KO Grahovo, čiji je vlasnik Gvozdić Mališa , u obimu prava od 1/1.

Kako se katastarske parcele broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo nalaze se pored prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo, koji je priključen na regionalni put R-8, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj dostavio je Upravi za saobraćaj zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić za izdavanje uslova za priključenje objekta broj: 09-340- 903 od 05.11.2024. za propisivanje uslova iz njihove nadležnosti.

Uprava za saobraćaj Crna Gora broj: 04-2430/2 od 12.03.2025. godine koji je dostavila Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine između ostalo konstatovala:

“Predmetna lokacija (kat. parcele broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo) Opština Nikšić nije uz Regionalni put R-8. Saobraćajnu povezanost sa regionalnim putem R-8 ostvaruje preko katastarske parcele br. 4052 KO Grahovo koja je po načinu korišćenja nekategorisani put. Predmetne lokacije nemaju dodirnih tačaka sa postojećim državnim (magistralnim i regionalnim). Shodno navedenom, saobraćajno-tehničke uslove treba da propiše nadležni opštinski organ.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji stambenog objekta koju čine na kat. parcele broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 4052 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 1782/2025 od 20.02.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Deretić Dragaš u svojstvu vlasnika katastarske parcele broj 4064 KO Grahovo, daju saglasnost Gvozdić Mališi, da može izgraditi stambeni objekat na katastarskim parcelama broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, na udaljenosti manjoj od 2,00 m., od ivice njegove katastarske parcele broj 4064 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela, nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredne površine– obradivo zemljište, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima.

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

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 666,00 m².

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

stvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,10, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom je 66,89 m²)
- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 127,79 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Gvozdić Mališe iz Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Podkraj na katastarskim parcelama broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1128 od 17.10.2024. 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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Gvozdić Mališa, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji Podkraj, koju čine katastarske parcele broj 4051/5 i 4051/6 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna 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: Projektu 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Gvozdić Mališa, (redacted)

1 x „L-GRADNJA“ DOO NIKŠIĆ, (redacted) ić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a