



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-131/2

Nikšić, 30.04.2025. 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 Rovčanin Olivera iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak na kat. parceli broj 4425/9 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 **Rovčanin Oliveru iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4425/9 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. 07-350-51 od 12.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-131 od 23.04.2025. godine, investitor Rovčanin Oliver iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta na kat. parceli broj 4425/9 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. 07-350-51 od 12.02.2025. 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 3000 m² 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 „STUDIO 4B“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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 nalazi se u zahvatu 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. parcele broj 4425/9, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 550,00 m² upisana u u listu nepokretnosti broj 953 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak, od 28.03.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3482/2025, kao svojina Rovčanin Olivera u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja..

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-174 od 15.04.2025. godine, za radove na izgradnji novog stambenog objekta koju čini katastarska parcela broj 4425/9 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli 4425/9 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 4425/8 i katastarske parcele broj 4427 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4428 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.

Katastarska parcela broj 4425/8 KO Grahovo upisana je u LN 338 KO Grahovo u svojini Kovačević Ljubomira, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 4427 KO Grahovo upisana je u LN 338 KO Grahovo u svojini Kovačević Ljubomira, u obimu prava 1/1.

Ovaj sekretarijat je obavjestio Investitora da je za propisivanje saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4425/9 KO Grahovo, potrebno da investitor da dostavi dokaz da je obezbjedio prilaz do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4428 KO Grahovo.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu kopiju Ugovora o prodaji UZZ br.303/2024 od 16.08.2024. godine, ovjerenu od notara Nataše Janjušević (OV. Broj:303/2024 od dana 16.08.2024, godine) u kojem je konstatovano Pravo službenosti prolaza na poslužnom dobru na katastarskoj parceli broj 4425/8 i katastarskoj parceli broj 4427 KO Grahovo, u korist kupca -Rovčanin Olivera i svakidašnjeg vlasnika povlasnog dobra, tako da imaju pravo na poslužno dobro, cijelom površinom koriste kao prilazni put, za pješice i vozilima bilo koje vrste u bilo koje doba.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4425/9 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 4425/8 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije«NAVSTAR 7« DOO Nikšić od 16.04.2025 godine u kojoj se navodi da predmetnu lokaciju u okviru KO Grahovo na lokaciji Grahovo, sačinjava katastarska parcela broj 4425/9 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Površina parcele broj 4425/9 iznosi 550,00 m²

Ukupna površina obuhvata koji sačinjava predmetnu lokaciju je 550 m².

Kolski prilaz planiranoj lokaciji obezbjeđen sa katastarske parcele broj 4428, po kulturi Nekategorisani putevi, upisanoj u LN broj 544 KO Grahovo, kao svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić.

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 614 mnnv je moguća uz odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika nastalu uticajem visokih voda.
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredne objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivredne);
- 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 stambenog objekta je 55,00 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 je 50,77m²),
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog individualnog stambenog objekta je 94,04 m²),
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Rovčanin Olivera iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, na kat. parceli broj 4425/9 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. 07-350-51 od 12.02.2025. 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 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Rovčanin Oliveru iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje za građenje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4425/9 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO 4B“ 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:
Vučković Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Rovčanin Oliver, S

1 x „STUDIO 4B“ DOO

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Podgorica