



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-114

Nikšić, 02.04.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Krivokapić Martina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.03.2026.godine u 11:11:09 +01`00 za građenje dva nova stambena objekta, na lokaciji potes Petkovići, na katastarskoj parceli broj 3018/2 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 **Krivokapić Martinu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.03.2026.godine u 11:11:09 +01`00 za izgradnju novih objekata - dva porodična stambena objekta, na lokaciji potes Petkovići, koju čini katastarska parcela broj 3018/2 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 br. 07-350-1302 od 30.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-114 od 18.03.2026.godine, investitor Krivokapić Martin iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novih objekata - dva porodična stambena objekta, na lokaciji potes Petkovići, koju čini katastarska parcela broj 3018/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1302 od 30.10.2025. godine.

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.

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 „STUDIO STRUKTURA“ 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);

Predmetna parcela - katastarska parcela broj 3018/2 KO Grahovo se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnju dva stambena objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 3018/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 7. klase, površine 1572,00 m²

po listu nepokretnosti 1005 KO Grahovo – prepis, potes Petkovići, od 23.02.2026. godine izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić pod brojem 200-919-6774/2026, kao i po evidenciji e katastra

Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić od 02.04.2026. godine, kao svojina Krivokapić Martina, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitr je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 3018/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 7. klase, površine 183,00 m²
- kat. parcele broj 3019/1 koju čini prema načinu korišćenja: porodična stambena zgrada, površine 603,00 m², pomoćna zgrada površine 60,00 m², dvorište površine 500,00 m² i po kulturi livada 6. Klase površine 7595,00 m²
- kat. parcele broj 3019/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 659,00 m²
- kat. parcele broj 3019/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 108,00 m²

po listu nepokretnosti 1005 KO Grahovo – prepis, potes Petkovići, od 23.02.2026. godine izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić pod brojem 200-919-6774/2026, kai po i po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić od 02.04.2026. godine, kao svojina Krivokapić Martina, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1305/2026 od 04.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na lokaciji na katastarskoj parceli broj 3018/2 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3018/2 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Saobraćajno se može povezati sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 3023 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.

Ovaj sekretarijat je obavjestio Investitora da je za propisivanje saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3018/2 KO Grahovo, potrebno je da investitor dostavi dokaz da je obezbjedio prilaz do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu kopiju Ugovora o uspostavljanju trajne službenosti puta UZZ 36/2026 od 23.02.2026 godine, ovjerenu od notara Kostić Lele u kojem je konstatovano da je Bulajić Jovan u LN 141 KO Grahovo, upisan kao vlasnik katastarske parcele broj 3022 KO Grahovo u obimu prava 1/1, način korišćenja -livada 5.klase -POSLUŽNO DOBRO, Krivokapić Martin u LN 1005 KO Grahovo upisan kao vlasnik katastarskih parcela broj 3018/2 i 3019/2 KO Grahovo u obimu prava 1/1 -POVLASNO DOBRO.

U članu IV – Način vršenja prava službenosti prolaza, ovog Ugovora, konstatovano je: Ugovorne strane saglasno konstatuju da Vlasnik povlasnog dobra nema druge mogućnosti da pješice i motornim vozilom pristupi do svojih parcela, osim preko poslužnog dobra. Predmetni put sadrži povezivanje dobra sa javnim putem na katastarskoj parceli broj 3023, nekategorisani putevi.

Službenost puta na poslužnom dobru ima sledeći položaj: vlasnik povlasnog dobra da koristi poslužno dobro, granicom parcele u širini od 3m radi da prolaza do javnog puta -katastarske parcele broj 3023, da prolazi pješice, automobilom, teretnim kamionom ili bilo kojim drugim vozilom. Vlasnik poslužnog dobra takođe ima pravo da koristi naznačeni put.

Shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj -organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta, odlučio je da se lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3019/2 KO Grahovo, može priključiti na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo, preko katastarske parcele broj 3022 KO Grahovo i katastarske parcele broj 3019/1 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 3019/1 KO Grahovo upisan je u LN 1005 KO Grahovo u svojini Krivokapić Martina, u obimu prava 1/1.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4389/3 KO Grahovo, **priključiti preko jednog priključka preko katastarskih parcela broj 3022 i 3019 KO Grahovo. na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo.**

U projektu prikazati:

- **Prilazni put širine 3m od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 3023 KO Grahovo, preko katastarskih parcela broj 3022 (granicom parcele) i 3019/1 KO Grahovo do katastarske parcele broj 3018/2 KO Grahovo.**

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-591 od 07.11.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog stambenog objekta, na lokaciji Petkovići, investitora Krivokapić Martina, na katastarskoj parceli broj broj 3018/2 KO Grahovo, kao i članom 115 Zakona o vodama (“Sl. list RCG”, broj 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, **vodni uslovi nijesu potrebni.**

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, vodni uslovi nijesu potrebni.

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove, kako bi se definisao potreban predtretman, koji garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno- tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (“Sl. list Crne Gore” br. 056/19).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 05.11.2025. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog - stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3018/2 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjene i dopune PUP-GUR -a u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine a na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1302 od 30.10.2025. godine izdatih na ime investitora Krivokapić Martina iz Nikšića u kome se navodi:

Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog stambenog objekta objekta, na katastarskoj parceli broj 3018/2 KO Grahovo u obuhvatu izmjena i dopuna PUP -GUR -a Nikšić, odnosno o projektu koji se nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta Krivokapić Martin iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljen je Ugovor o ustanovljavanju trajne službenosti puta između vlasnika poslužnog dobra Bulajić Jovana i vlasnika povlasnog dobra Krivokapić Martina ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića broj UZZ 36/2026 od 23.02.2026. godine u kom se navodi: Vlasnik poslužnog dobra obavezuje se omogućiti vlasniku povlasnog dobra i drugom svakodobnom vlasniku trajnu upotrebu **POSLUŽNOG DOBRA katastarska parcela broj 3022, potes Petkovići, livada 5.klase, površine 1387m² iz Lista nepokretnosti 141 KO Grahovo radi uspostavljanju prava službenosti trajnog nesmetanog puta u korist POVLASNOG DOBRA katastarska parcela broj 3018/2 potes Petkovići, šume 7. klase, površine 1572m² i katastarska parcela broj 3019/2 potes Petkovići, livada 6.klase, površine 659m² iz Lista nepokretnosti 1005 KO Grahovo.**

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 parcelu PO- poljoprivredno zemljište – obradive površine.

Prema smjernicama iz izmjena i dopuna 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 namjenjenu za izgradnju stambenih objekata; osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili kao 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 preradau 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 16 m;
- 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 3m;**
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;**
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

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 koju čini katastarska parcela broj 3018/2 KO Grahovo, na kojoj je predviđena izgradnja dva stambena objekta iznosi 1572,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22, (ostvarena - projektovana max. površina pod objektima – dva planirana stambena objekta iznosi objekat 1 = 276,62 m²+ objekat 2 = 76,72 m², što iznosi ukupno 353,39 m²),
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata – dva stambena objekta iznosi - BRGP objekat 1 = 276,62 m²+ BRGP objekat 2 = 76,72 m², što iznosi ukupno 353,39 m²),
- spratnost objekata 1 i 2 iznosi Po +P.

Ukoliko podrumaska etaža objekta služi za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuje javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na LOKACIJA je navedeno

Saobraćajni priključak je rješen:

Preko jednog priključka, preko katastarskih parcela broj 3022 i 3019/1 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo.

Prilazni put širine 3m od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3023 KO Grahovo, preko k.p. broj 3022 (granicom parcele) i 3019/1 Ko Grahovo do k.p. 3018/2 KO grahovo.

Način priključenja je prikazan na grafičkom prilogu – situacija.

K.p. 3019/1 Ko Grahovo je upisana u LN 1005 kao vlasništvu Investitora – Krivokapić Martina.

K.p. 3022 je upisana u LN 141 kao svojina Bulajić Milutin Jovana.

U dijelu opšte dokumentacije, a kao uslov da bi se izdali Saobraćajni tehnički uslovi dostavljen je Ugovor o ustanovljavanju trajne službenosti puta, broj UZZ36/2026, ovjeren od notara Kostić Lela iz Nikšića.

Ugovorom je konstatovano da je Bulajić Jovan u LN 141 KO, upisan kao vlasnik k.p. 3022 Grahovo, u obimu prava 1/1, način korišćenja – livade 5. Klase-POSLUŽNO DOBRO, a Krivokapić Martin u LN 1005 KO Grahovo, upisan kao vlasnik k.p. 3018/2 i 3019/2 KO Grahovo u obimu prava 1/1-POVLASNO DOBRO.

KONCEPCIJA OBJEKATA

Izgradnju na k.p. čine 2 objekta – Objekat 1 i objekat 2, koji su funkcionalno povezani i zajedno čine prostornu i arhitektonsku cijelinu. Objekti su oblikovani jednostavnim, čistim volumenima, sa velikim otvorima koji omogućavaju dobru prirodnu osvjetljenost. Na otvorima se planiraju zastori od drvenih škura.

Objekti su spratnosti Po(podrum) + P(prizemlje). Zbog statičke stabilnosti objekta, zidovi podruma se poklapaju sa nosećim zidovima prizemlja.

Poseban akcenat stavljen je na upotrebu lokalnog autohtonog kamena, koji predstavlja dominantan materijal na fasadama i daje objektima autentičan karakter

FUNKCIJA

Objekat 1

Ispod prizemlja se nalazi podrumaska etaža- koja isključivo služi za parikiranje automobile. U podrumu se planiraju 2 parking mjesta.

Objekat 2

Ispod prizemlja se nalazi podrumaska etaža- koja isključivo služi za parikiranje automobile. U podrumu se planira 1 parking mjesta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krivokapić Martina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje novog stambenog objekta na lokaciji potes Petkovići na katastarskoj parceli broj 3018/2 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. 07-350-1302 od 30.10.2025. 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, kao i 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 Krivokapić Martinu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.03.2026.godine u 11:11:09 +01`00, za izgradnju dva porodična stambena objekta, na lokaciji potes Petkovići, koju čini katastarska parcela broj 3018/2 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 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 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 Krivokapić Martin, [REDACTED]
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a