



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 159

Nikšić, 19.06.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), 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 Đedović Danke iz Grahova, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2589/1 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Đedović Danki iz Grahova daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Pod Kraj, koju čini katastarska parcela broj 2589/1 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 426 od 23.04.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-159 od 17.06.2024. godine, investitor Đedović Danka iz Grahova, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2589/1 KO Grahovo, potes Pod Kraj - Grahovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 426 od 23.04.2024. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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

- kat. parcele 2589/1, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 4331,00 m<sup>2</sup> upisana u list nepokretnosti broj 843 KO Grahovo - prepis, potes Pod Kraj, kao svojina Đedović Danke, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put, već preko parcele 2586 KO Grahovo, koji je susvojina Đedović Danke, u obimu prava od 1/6.

Investitor je vlasnik i susjedne katastrske parcele

- kat. parcele 2588, koju čini po kulturi pašnjak 6. klase, površine 1308,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom pomoćnom zgradom, površine u osnovi 63,00 m<sup>2</sup> upisana u list nepokretnosti broj 843 KO Grahovo - prepis, potes Pod Kraj, kao svojina Đedović Danke, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-323 od 10.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenej lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli 2589/1 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2585 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje - lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2589/1 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana- Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), povezana je preko prilaznog puta na katastarskoj parceli 2586 KO Grahovo, sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2585 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2586 KO Grahovo, upisan je u LN 638 KO Grahovo u susvojini Odović Željka, u obimu prava od 1/6, Đedović Danke, u obimu prava od 1/6, Kovačević Rajka u obimu prava od 2/3, način korišćenaj – nekategorisani putevi.

Katastarske parcele broj 2585 KO Grahovo, upisana u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2589/1 KO Grahovo, priključiti preko jednog prilaznog puta na katastarskoj parceli 2586 KO Grahovo, na nekategorisani put na katastarskoj parceli 2585 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2589/1 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je poljoprivredno zemljište - obradive površine (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16,00 m;
- Stambeni objekti se mogu graditi, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za gradnju stambenih objekata;
- 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 pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- indeks zauzetosti 0,30, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna dozvoljena površina pod objektom 1299,30 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina 2598,60 m<sup>2</sup>);
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1 ili P+Pk (max.),
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Građevinska linija je utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3,0 m.
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele,
- stambeni objekti se mogu graditi kao slobodno stojeći objekti ili kao dvojni objekta
- kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekata je 4331,00 m<sup>2</sup>

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om, opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrenim površinama izvan I i II kategorije.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,019, (ostvarena - projektovana zauzetost - površina pod objektom 80,99 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,037, (ostvarena - projektovana BRGP 161,98 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đedović Danke iz Grahova, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Pod Kraj - Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 2589/1, upisane u list nepokretnosti broj 843 KO Grahovo, svojina Đedović Danke, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-

opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br07 - 350 – 426 od 23.04.2024. godine. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru 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, a 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.

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 stav1 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 Đedović Danki iz Grahova, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Pod Kraj, koju čini katastarska parcela broj 2589/1 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. 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 Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata - „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

**Glavni gradski arhitekta:**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Đedović Danka,

1 „ARHILINE“ DO

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a