



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 172

Nikšić, 22.11.2023. 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 Lazović Đorđija iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Varošica Grahovo, koju čine kat. parcele broj 4544 i 4545 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 **Lazović Đorđiju daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - potes Varošica Grahovo, koju čine kat. parcele broj 4544 i 4545 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 07-350 – 1107/1 od 31.10.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-172 od 15.11.2023. godine, investitor Lazović Đorđije, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji- potes Varošica Grahovo, koju čine kat. parcele broj 4544 i 4545 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 07-350 – 1107/1 od 31.10.2023. 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:

- smjericama 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 gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji 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, pa 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).

Kat. parcele broj 4544 i 4545 KO Grahovo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 4544, koju čini porodična stambena zgrada - broj zgrade 1, površine u osnovi 75,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i livada po kulturi 4. klase površine 3882,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 4545, koju čini voćnjak po kulturi 5. klase, površine 721,00 m<sup>2</sup>

svojina Lazović Dušana, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 370 KO Grahovo - prepis, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima za katastarsku parcelu broj 4544 objekat nema građevinsku dozvolu, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Navedene katastarske parcele imaju prilaz sa javnog puta.

Dostavljena je saglasnost broj OV 11252/2023 od 10.11.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Lazović Dušan, u svojstvu vlasnika katastarskih parcela broj 4544 i 4545 KO Grahovo, u obimu prava 1/1, daje saglasnost Lazović Đorđiju da može izgraditi stambeni objekat, na katastarskim parcelama broj 4544 i 4545 KO Grahovo, te u tom smislu pribaviti građevinsku dozvolu, urbanističko tehničke uslove i sve druge saglasnosti i odobrenja potrebna za izgradnju i upis objekta na svoje ime.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-14/1 od 20.11.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta- stambenog objekta, na kat. parcelama broj 4544 i 4545 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored lokalnog puta L-38 Grahovo (raskrsnica sa regionalnim putem R-23) – raskrsnica sa magistralnim putem M-4 (kat. parcela broj 4674 KO Grahovo).

Katasrska parcela broj 4674 KO Grahovo, upisana u LN 590 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, raspolaganje Vlada Crne Gore, način korišćenja nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za građenje novog objekta- stambenog objekta, na kat. parcelama broj 4544 i 4545 KO Grahovo, priključiti preko putnog zemljišta na lokalni put L-38 Grahovo (raskrsnica sa regionalnim putem R-23) – raskrsnica sa magistralnim putem M-4.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića od 17.11.2023. godine, da predmetne k.p. 4544 i 4545, upisane u list nepokretnosti broj 370 KO Grahovo po kulturi porodična stambena zgrada, površine u osnovi 75,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i livada 4. klase površine 3882,00 m<sup>2</sup>, voćnjak 5. klase, površine 721,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Lazović Đorđija Dušan, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p.4674, po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora – Vlada Crne Gore, koja je upisana u LN 590 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 4544 i 4545 KO Grahovo, nalaze V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište: PO- obradive površine –poljoprivredno zemljište, T3-ugostiteljsko-turistička namjena, kampovi, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,30, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1 ili P+Pk;
- građevinska linija novih objekata treba da je minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- maksimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnu stambenih objekata
- stambeni objekti se mogu graditi kao slobodno stojeći objekti ili kao dvojni objekti
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 5178,00 m<sup>2</sup> ;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koj 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 individualnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u osnovi 367,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,10, (ostvarena - projektovana BRGP 548,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+Pk.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – ogradu, prikazanu u grafičkom prilogu idejnog rješenja 3d izgledi (prilog 13).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lazović Đorđija iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - potes Varošica Grahovo, koju čine kat. parcele broj 4544 i 4545, upisane u list nepokretnosti broj 370 KO Grahovo - prepis, svojina Lazović Dušana, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1107/1 od 31.10.2023. 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.

Smjericama 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, 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 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 investitoru Lazović Đorđiju iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - potes Varošica Grahovo, koju čine kat. parcele broj 4544 i 4545 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 smjericama 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).



**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Lazović Đorđiju, [redacted]
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49, Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a