



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 89

Nikšić, 14.08.2023. 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), 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 Milović Miloša iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Potkočišta – Grahovo, koju čini kat. parcela broj 4016 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru **Milović Milošu iz Tivta daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 4016 KO Grahovo, potes Potkočišta – 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 – 314 od 07.06.2022. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-89 od 03.08.2023. godine, investitor Milović Miloš iz Tivta, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 4016 KO Grahovo, potes Potkočišta – Grahovo, 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 - 314 od 07.06.2022. 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 gorenavedeni 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 „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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. parcela broj 4016 KO Grahovo, nalazi 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 4016, koju čini pašnjak po kulturi 5. klase, površine 5103,00 m<sup>2</sup>

svojina je Milović Miloša, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 819 KO Grahovo, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarske parcele 4017, način korišćenja livada 6. klase, , površine 2477,00 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 819 KO Grahovo, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-349 od 05.07.2022. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 4016 KO Grahovo, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4038 KO Grahovo.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na na izgradnji individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 4016 KO Grahovo, priključiti na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4038 KO Grahovo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića od 10.06.2023. godine, da je k.p. 4016, površine 5103,00 m<sup>2</sup>, upisana u LN broj 819 KO Grahovo, po kulturi pašnjak 5. klase, u vlasništvu Milović Miloša, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p. 4038, po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, a koja je upisana u u listu nepokretnosti br. 544 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 4016 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:



poljoprivredno zemljište - obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,25, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+Pk (max.),
- građevinska linija određena je minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je optimalno 800,00 m<sup>2</sup>
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice
- od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 5103,00 m<sup>2</sup>.

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 0,010, (ostvarena - projektovana zauzetost 51,56 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,019, (ostvarena - projektovana BRGP 100,12 m<sup>2</sup>)
- građevinska od regulacione linije je na 12,4 odnosno 14,8 m.
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Miloša iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 4016, upisane u list nepokretnosti broj 819 KO Grahovo, svojina Milović Miloša, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 314 od 07.06.2022. 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 stav1 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 investitoru Milović Milošu iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Potkočišta – Grahovo, koju čini kat. parcela broj 4016 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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), 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**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Milović Miloš, [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a