



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 335/2

Nikšić, 03.03.2025. 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 Petković Slavice iz Perasta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Petković Slavici iz Perasta daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 1051/1 i 1051/3 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 07-350-129 od 11.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-1115/1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 350-129 od 11.03.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-335 od 27.12.2024. godine, investitor Petković Slavica iz Perasta, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-129 od 11.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-1115/1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-129 od 11.03.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 m² 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 „KOV-ATELJE“ DOO 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).

Katastarske parcele broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 1051/1 koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 500,00 m²;
- kat. parcela broj 1051/3 koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 745,00 m²,

upisane su u list nepokretnosti 767 KO Grahovo – prepis, potes Bare, od 13.05.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-5058/2024, kao svojina Petković Slavice, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i katastarske parcele broj 1051/2, koju čini po kulturi pašnjak 5. klase, površine 109,00 m², upisane u list nepokretnosti 767 KO Grahovo – prepis, potes Bare, od 13.05.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-5058/2024, kao svojina Petković Slavice, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 10936/2024 od 07.10.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Bulajić Milovan i Bulajić Miloš u svojstvu suvlasnika katastarske parcele broj 1050/2 KO Grahovo, daju saglasnost Petković Slavici da može izgraditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 1051/1 KO Grahovo, na udaljenosti manjoj od 2,50 m., od ivice k.p. 1050/2 KO Grahovo.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: broj 09-340-167/2022 od 27.02.2025. godine, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1051/1 i

1051/3 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na građenju novog stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), i povezana je preko katastarske parcele broj 1051/2 KO Grahovo sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 1051/2 KO Grahovo upisana je u LN 767 KO Grahovo, u svojini Petković Slavice, u obimu prava 1/1, način korišćenja -pašnjak 5. Klase.

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

Kako se katastarska parcela broj 1051/2 KO Grahovo preko koje je moguće ostvariti saobraćajnu povezanost sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo nalazi u zoni priključka ovog puta i magistralnog puta M-8, Sekretarijat za komunalne poslove I saobraćaj I Upravi za saobraćaj Crna Gora dostavio zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić za izdavanje uslova za priključenje objekta broj: 09-340-167 od 03.04.2022. godine, za propisivanje uslova iz njihove nadležnosti.

Uprava za saobraćaj Crna Gora je u dopisu broj:04-737/2 od 31.01.2025.godine , koji je dostavila Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić između ostalog konstatovala:

“Katastarska parcela broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo Opština Nikšić, nemaju dodira sa magistralnim putem M-8 saobraćajnu povezanost sa njim ostvaruju preko postojećeg nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo koja je u nadležnosti jedinice lokalne uprave.

Imajući u vidu navedeno, saobraćajno tehničke uslove treba da propiše nadležni opštinski organa”

– mjesto i način priključenja navedeno je : Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, preko katastarske parcele broj 1051/2 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka:

- katastarske parcele broj 1051/2 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo.
- katastarske parcele broj 1051/2 KO Grahovo na katastarsku parcelu broj 1051/1 KO Grahovo
- Skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 1051/2 KO Grahovo, od mjesta priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo do mjesta priključka na katastarsku parcelu broj 1051/1 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, nalaze V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je Poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

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 0,40,***
- ***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 na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1245,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih u građevinskoj liniji.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.085, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 105.50 m²)
- indeks izgrađenosti 0.16, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 200.10 m²)
- spratnost je P+Pk.

U mišljenju UP/Io UP/Io 07-350-1115/1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-129 od 11.03.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, za koju je došlo do promjene koeficijenta i izgrađenosti zauzetosti, a ostali parametri ostali su nepromijenjeni.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Petković Slavice iz Perasta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj na katastarskim parcelama broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-129 od 11.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-1115/1 od 04.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-129 od 11.03.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Petković Slavice iz Perasta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 1051/1 i 1051/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KOV-ATELJE“ 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 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“ 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 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 Petković Slavica,

1 x „KOV-ATELJE“ I

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a