



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 31/2

Nikšić, 05.03.2025. 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 Banićević Dragana iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2394 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 **Banićević Draganu iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2394 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 07-350-404 od 17.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-404/24-1 od 25.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 350-404 od 17.04.2024. 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: 20-361-31 od 19.02.2025. godine, investitor Banićević Dragan iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarska parcela broj 2394 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-404 od 17.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-404/24-1 od 25.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-404 od 17.04.2024. 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 „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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).

Katastarska parcela broj 2394 KO Grahovo, nalazi 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:

- katastarske parcele broj 2394, koju čini po kulturi neplodna zemljišta, površine 401,00 m²; upisane u list nepokretnosti 379 KO Grahovo – prepis, potes Pod Čelina, od 27.02.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2194/2025, kao svojina Banićević Dragana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: broj 09-340-309 od 07.05.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2394 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2391 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2394 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2391 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2391 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.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2394 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2391 KO Grahovo. U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da katastarska parcela 2394 KO Grahovo, nalaze V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je ugostiteljsko turističke namjene i PO – poljoprivredne površine – obradivo zemljište, 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 0,4,*
 - *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.
-
- *Maksimalna spratnost stambenih objekata u centralnim djelovima naselja je P+I+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).*
 - *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u centralnim djelovima naselja je 0,4, -*
 - *Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli u centralnim djelovima naselja je 0,8.*
 - Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
 - Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.
 - svaka parcela mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice min.3,0 m.
 - Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 401,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 118,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0.59, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 236,00 m²)
- spratnost je P+Pk.

U mišljenju UP/Io 07-350-404/24-1 od 25.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-404 od 17.04.2024. godine, 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 katastarska parcela 2394 KO Grahovo,

nalazi na gradnici PUP-a Opštine Nikšić, gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, T3-ugostiteljsko turističke namjene i izdvojeno građevinsko zemljište, za koju nije došlo do promjene koeficijenta i izgrađenosti zauzetosti za stambene objekte.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Banićević Dragana iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta –porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2394 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 07-350-404 od 17.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-404/24-1 od 25.02.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-404 od 17.04.2024. 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.

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, 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.

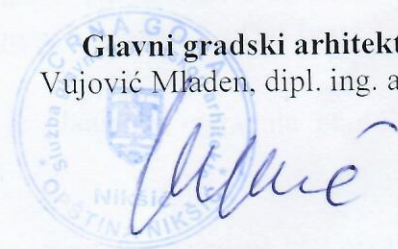
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Banićević Draganu iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2394 KO Grahovo., u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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 Banićević Dragan, T

1 x „BUILDING BIRO“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a