CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361-13
Nikšić, 07.02.2025. 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Banićević Manojla iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja na katastarskoj parceli broj 2381/5 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 NJ E

Investitoru **Banićević Manojlu daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Popov Nugo, koju čini katastarska parcela broj 2381/5 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 -1055 od 24.09.2024. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-13 od 05.02.2025. godine, investitor Banićević Manojlo, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Popov Nugo, koju čini katastarska parcela broj 2381/5KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –1055 od 24.09.2024. 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 arhitekte, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m^2 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 arhitekte 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 „KAT" DOO 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 2381/5 KO Grahovo na lokaciji Popov Nugo za izgradnju stambenog objekta, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna 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 2381/5, koju čini po kulturi je pašnjak 5. klase, površine 782,00 m^2, upisana je u list nepokretnosti broj 794 KO Grahovo - prepis, potes Popov Nugo, , kao svojina Banićević Manojla, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je suvlasnik u obimu prava od 1/12, katastarske parcele broj 2381/9 upisanom u LN 946 KO Grahovo – prepis, potes Popov Nugo, , način korišćenja -nekategorisani putevi, povšine 396,00 m^2.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-810 od 17.10.2024. godine, za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2381/5 KO Grahovo, na opštinski put, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1642/2 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2381/5 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1642/2 KO Grahovo.

Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2381/5 KO Grahovo je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2381/9 KO Grahovo preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 2381/9 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2381/9 KO Grahovo upisana je u LN 241 KO Grahovo, u susvojini Daković Jakova u obimu prava ¼, Daković Koviljke u obimu prava 2/12, Daković Marka u obimu prava ¼, Daković Stojka u obimu prava ¼, Daković Vidaka u obimu prava 1/12, način korišćenja -nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1642/2 KO Grahovo, upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o poklonu UZZ br.1142/2024 (ovjeren od notara Ljubiše Markovića, dana 14.10.2024 godine), kojim se Daković Marko - Poklonodavac obavezuje Banićević Manojlu – Poklonoprimcu prenijeti bez nadoknade 1/3 svog suvlasničkog dijela -pravo svojine u obimu prava 1/12, dok za sebe zadržava pravo svojine u obimu prava 2/12 na nepokretnosti –

parcela broj 2381/9 pašnjak 5. klase površine 396,00 m^2, upisane u list nepokretnsoti broj 241 KO Grahovo, u susvojini poklonodavca Daković Marka , u obimu prava ¼.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli 2381/5 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 2381/9 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priklučenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2381/5 KO Grahovo, nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredne površine–obradivo zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati 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 (zadruge, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m^2 do 800 m^2, a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m^2 .
- 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 2,5 m.***
- ***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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 782,00 m^2.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR" D.O.O. Nikšić od januara 2025. godine, kojom izjavljuje da:

- da predmetna kat. parcela 2381/5 KO Grahovo, Nikšić (svojina Banićević Manojlo) u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, čini lokaciju za izgradnju objekta, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena sa k.p. 16442/2 KO Grahovo, Nikšić (svojina DRŽAVA CRNA GORA, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ), a preko k.p.2381/9 KO GRAHOVO (Parcela u susvojini invenstitora Banićević Manojla u obimu prava 1/12- LN-946- prepis).

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 0,12, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 97,12 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,23, (ostvarena - projektovana BRGP 177,21 m^2)
- spratnost je Po+P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Banićević Manojla iz Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja na katastarskoj parceli broj 2381/5 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1055 od 24.09.2024. 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, 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 Banićević Manojlu za izgradnju objekta porodičnog stanovanja na lokaciji potes Popov Nugo, koju čini katastarska parcela broj 2381/5 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KAT" 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" 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 Banićević Manojlo,

1 x „KAT" DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, zgrada Kankaras ulaz br.1, Nikšić1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a