



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 277

Nikšić, 18.11.2024. 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 Željka iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2488, 2489/1 i 2489/3 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 Lazović Željku daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta, na lokaciji Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2488, 2489/1, 2489/3 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 07-350-108 od 20.02.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-108/1 od 21.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-108 od 20.02.2023. 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: 20-361-277 od 11.11.2024. godine investitor Lazović Željko iz Herceg Novog, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2488, 2489/1 i 2489/3 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 07-350-108 od 20.02.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-108/1 od 21.10.2024. 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 arhitekta, kjoji 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, 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 2488, 2489/1 i 2489/3 KO Grahovo, nalaze 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. parcele broj 2488 KO Grahovo koju čini: livada po kulturi 5. klase površine 3044,00 m²,
- katastarske parcele broj 2489/1 površine 598,00 m² po kulturi pašnjak 6.klase
- i katastarske parcele broj 2489/3 površine 36,00 m² po kulturi pašnjak 6. klase,

upisane u listu nepokretnosti broj 394 KO Grahovo- prepis, od 15.02.2023. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1326/2023, potes Brankovica, kao svojina Lazović Željka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereti i ograničenja.

Lokacija koju čine katastarske parcele broj 2488, 2489/1, 2489/3 KO Grahovo, imaju prilaz sa javnog puta .

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-123 od 27.03.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na lokaciji na katastarskim parcelama broj 2488, 2489/1 i 2489/3 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na kat. parcelama 2488, 2489/1 i 2489/3 Grahovo, nalazi se pored nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 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.

Nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2585 KO Grahovo nije upisan u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim I nekategorisanim putevima(“Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli 2488, 2489/1 i 2489/3 KO Grahovo, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarsku parcelu broj 2585 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2488, 2489/1 i 2489/3 KO Grahovo, nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-obradive površine – poljoprivredno zemljište, sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

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.

Građevinska linija je utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje I određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granice parcele.

Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve a od granica susjednih parcela 2,5m. Propisana minimalna udaljenost mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 2,5m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočna i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna spratnost je tri nadzemne etaže.

Suterenska ili podrumaska etaža se može graditi na površini koja je manje ili jednaka površini objekta.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

U mišljenju UP/Io 07-350-108/1 od 21.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-108 od 20.02.2023. 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 PUP-a Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, za koju je došlo do promjene koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti, i to sa 0,40 na 0,30, odnosno 0,80 na 0.60 a i ostali parametri ostali su nepromjenjeni.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 3678,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,038, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom iznosi 139,98m²)
- indeks izgrađenosti 0,038, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 139,98 m²)
- spratnost je P+Pk .

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lazović Željka iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2488, 2489/1 i 2489/3 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 07-350-108 od 20.02.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-108/1 od 21.10.2024. godine, te je 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 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 na idejno rješenje investitora Lazović Željka, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Brankovica, koju čine katastarske parcele broj 2488, 2489/1 i 2489/3 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog 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“ 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Lazović Željko,

1 x „KOV-ATELJE“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a