



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 22

Nikšić, 19.02.2025. 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Krulanović Gojka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta -tip 3 – poljoprivrednog objekta, namjene garažiranja vozila i poljoprivrednih mašina (poljoprivredne mehanizacije) neophodnih za gazdinstvo, kao i ostava za domaćinstvo gazdinstva, na lokaciji na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta I, 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 **Krulanović Gojku daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - poljoprivrednog objekta, namjene garažiranja vozila i poljoprivrednih mašina (poljoprivredne mehanizacije) neophodnih za gazdinstvo, kao i ostava za domaćinstvo gazdinstva, na lokaciji potes Melje koju čini katastarska parcela broj 2101/2 KO Kuta I, 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 07-350-1505/24 od 22.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-22 od 14.02.2025. godine, investitor Krulanović Gojko, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta tip-3 - poljoprivrednog objekta, namjene garažiranja vozila i poljoprivrednih mašina (poljoprivredne mehanizacije) neophodnih za gazdinstvo, kao i ostava za domaćinstvo gazdinstva, na lokaciji potes Melje, koju čini katastarska parcela broj 2101/2 KO Kuta I, 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 07-350-1505/24 od 22.01.2025. 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, 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 „INGPOINT“ 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 2101/2 KO Kuta, 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 pomoćnog objekta- tip 3- poljoprivrednog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 2101/2 koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1413,00 m², dvorište površine 500,00 m², zemljište pod kućom površine 129,00 m² (objekat broj 1- porodična stambena zgrada spratnosti PPN P=129,00 m², sa pripadajućim posebnim djelovima: PD1-stambeni prostor spratnosti P P=105,00 m² i PD2-stambeni prostor spratnosti PN P=104,00 m²), zemljište pod kućom, površine 46,00 m² (objekat broj 2 - pomoćna zgrada spratnosti P P=46,00 m² sa pripadajućim posebnim dijelom: PD1-nestambeni prostor spratnosti P P=40,00 m²), zemljište pod kućom površine 34,00 m² (objekat broj 3 - pomoćna zgrada spratnosti P P=34,00 m² sa pripadajućim posebnim dijelom: PD1-nestambeni prostor spratnosti P P=29,00 m²), ukupne površine 2122,00 m², od čega ukupne površine zemljišta pod objektima 209,00 m²

upisani su u posjedovnom listu broj 192 KO Kuta I, potes Melje, od 04.02.2025. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-71091/2025, kao posjedništvo Krulanović Gojka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja..

Prilaz lokaciji je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-110 od 12.02.2025. godine, za priključenje lokacije za izgradnju pomoćnih objekata – tipa 3 – poljoprivrednih objekata, na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta 1 na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2100 KO Kuta 1, naznačeno je:

-Postojeće stanje - lokacija: "Lokacije za izgradnju pomoćnih objekata – tipa 3 – poljoprivrednih objekata, na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta 1, koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2100 KO Kuta 1.

Katastarska parcela 2100 KO Kuta 1 upisana je u PL 126 KO Stuba u posjedu Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi."

-mjesto i način priključenja: "Lokacije za izgradnju pomoćnih objekata – tipa 3 – poljoprivrednih objekata, na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta 1, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2100 KO Kuta. U projektu prikazati mjesto i način priključka."

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-110/1 od 12.02.2025. godine, za radove na izgradnji pomoćnog objekta- tip 3- poljoprivrednog objekta na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta I na kojoj udaljenosti od granice katastarske parcele broj 2480/1 Kuta I, (na kojoj se nalazi put u opštoj upotrebi) u skladu sa članom 92 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) se mogu graditi objekti, navedeno je:

- Katastarska parcela broj 2480/1 KO Kuta, upisana je u PL 126 KO Kuta I, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi;
- Za nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2480/1 KO Kuta I nije urađena projektna dokumentacija za izgradnju puta;
- Put se nalazi u ruralnom području;
- Članom 2 stav 2 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) propisano je da put može biti javni i nekategorisani;
- Članom 4 navedenog Zakona definisani su izrazi upotrbljeni u ovom zakonu na sledeći način: putno zemljište je površina koja obuhvata put, putni pojas i površinu zemljišta od puta, odnosno putnog pojasa do granice eksproprijacije; putni pojas je zemljišta sa obje strane puta širine određene projektom puta a najmanje jedan metar od linije koju čine krajne tačke poprečnog profila puta van naselja, mjereno na spoljašnju stranu; zaštitni pojas je zemljište uz javni put u kome je korišćenje prostora ograničeno zbog štetnih uticaja okoline na put i saobraćaja na putu i obrnuto;
- Članom 92 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) propisano je da je u zaštitnom pojasu pored javnih puteva van naselja, zabranjena izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao građenje i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija, osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih, funkcionalnih sadržaja javnog puta, kao postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu, kao i širina zaštitnog pojasa za određene kategorije puteva.
- Zakonom o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) nije propisan zaštitni pojas pored nekategorisanih puteva, ka oni minimalno rastojanje od granice katastarske parcele puta do granice katastarske parcele lokacije na kojoj se mogu graditi objekti.

Na osnovu gore iznesenih činjenica u skladu sa Zakonom o putevima ("Službeni list Crne Gore", br.082/20 i 140/22) može se konstatovati **da se na lokaciji na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta I mogu graditi objekti na udaljenosti najmanje 1,00 m od granice katastarske parcele 2480/1 KO Kuta I, na kojoj se nalazi nekategorisani put u opštoj namjeni.**

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni: drugo poljoprivredno zemljište, usitnjene parcele.

Pravila parcelacije

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore" broj 1/14, 22/16 i 45/20 – opštinski propisi) predviđeno je:

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalna spratnost P(prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spartnost (suteran).

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Po smjernicama iz Izmjena i dopuna prostorno urbanističkog plana Opština Nikšić:

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 objekta 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2122,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi), kao i konstatacije iz Saobraćajno tehničkih uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-110/1 od 12.02.2025. godine da se na lokaciji na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta I, mogu graditi objekti na udaljenosti najmanje 1,00 m od granice katastarske parcele 2480/1 KO Kuta I, na kojoj se nalazi nekategorisani put u opštoj namjeni.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti sa planiranim pomoćnim objektom tip - 3 - poljoprivrednim objektom iznosi 0,12 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim pomoćnim objektom iznosi 50,74 m² + bruto površina zauzetosti svih objekata (ostvarena površina pod objektima na k.p. 2102/2 KO Kuta I objekata broj 1, 2 i 3 iznosi 129,00 m² + 46,00 m² + 34,00 m²), što iznosi ukupno zauzetost svih objekata postojećih i planiranog ukupno 259,74 m².

- indeks izgrađenosti sa planiranim pomoćnim objektom tip - 3 - poljoprivrednim objektom iznosi 0,18 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta iznosi 50,74 m² + BRGP svih objekata (ostvarena BRGP svih objekata broj 1, 2 i 3 na k.p. 2102/2 KO Kuta I iznosi 338,00 m², što iznosi ukupno BRGP svih objekata postojećih i planiranog ukupno 395,74 m².

- spratnost je P

Max dozvoljena prikazana svijetla visina-260 cm.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krulanović Gojka iz Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta- tip 3- poljoprivredni objekat, na katastarskoj parceli broj 2101/2 KO Kuta, 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 07-350-1505/24 od 22.01.2025. 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 Krulanović Gojku, za izgradnju pomoćnog objekta tip-3 - poljoprivrednog objekta, namjene garažiranje vozila i poljoprivrednih mašina (poljoprivredne mehanizacije) neophodnih za gazdinstvo, kao i ostava za domaćinstvo gazdinstva, na lokaciji potes Melje, koju čini katastarska parcela broj 2101/2 KO Kuta I, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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 Krulanović Gojko,

1 x „INGPOINT“ DOO

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

ancelarija 158), Nikšić