CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 36
Nikšić, 27.02.2025. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Vujačić Blaža iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene – garaža, na katastarskim parceli broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Vujačić Blažu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene garaža, na lokaciji potes Obrežje, koju čine katastarske parcele broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-45 od 25.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-36 od 25.02.2025. godine, investitor Vujačić Blažo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - garaža - tip 1, na lokaciji potes Obrežje, koju čine katastarske parcele broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("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 07-350-45 od 25.01.2025. 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 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 privrednog društva „„INGPOINT" DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - garaže, sastoji se od:

- kat. parcela broj 731/2, koju čini njiva po kulturi 3. klase, ukupne površine 169,00 m^2,
- kat. parcela broj 732/3, koju čini livada po kulturi 3. klase, ukupne površine 294,00 m^2,
- kat. parcela broj 733/3, koju čini vododerina po kulturi jaruga, ukupne površine 37,00 m^2,

upisana su u listu nepokretnosti broj 1176 KO Straševina - prepis, potes Obrežje, kao svojina Vujačić Blaža 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: 09-340-112 od 13.02.2025. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – garaže, na katastarskim parceli broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Straševska, navedeno je:

- Postojeće stanje-lokacija: "Lokacije za izgradnju pomoćnog objekta – garaže, na katastarskim parceli broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta na– ulice u naselju Ul. Straševska.

Ulica Straševska (katastarska parcela broj 1402 KO Straševina, upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi), a upisana je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 278. pod nazivom Straševska, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)."

Mjesto i način priključenja: "Lokacije za izgradnju pomoćnog objekta – garaže, na katastarskim parceli broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Straševska.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "GEOZENIT" D.O.O. Podgorica iz Podgorice, od 25.01.2025. godine, kojom konstatuje da se planirani objekat nalazi na katastarskim parcelama 731/2, 732/3, 733/2 i 733/2 KO Straševina, Opština Nikšić.

Predmetnoj lokaciji je obezbjeđen prilaz sa postojećih lokalnih puteva označen kao katastarska parcela broj 719 i 1402 KO Straševina, Opština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m^2,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opstine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno

građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), nadzemni pomoćni objekti postavlajju se odnosno grade u garnicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanjoj od 2 mod njene garnice, maksimalne spratnosti P (prizemlje), izuzev ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren) i maksimalne svijetle visine prostorije 2,60 m.

Pomoćni objekat može se graditi i uz garnice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke, odnosno katastarske parcele. Pomoćni objekat tipa 1 i 3 mogu se postavlajti odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje eodnosno garđenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opstine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – 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 maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Ostave i garaže su pomoćni objekti tip 1 na osnovu člana 2, stav 1 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, pomoćnog objekta - tip 1 - garaže je površine 500,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1- garaže u okviru zadatih građevinskih linij kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksić (»Sluzbeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opstinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,04, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- garaže je 23,44 m²)
- indeks izgrađenosti 0,04, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1- garaže je 23,44 m²)
- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 1-garaže je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vujačić Blaža iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže - tip 1, , na katastarskim parceli broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("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 07-350-45 od 25.01.2025. godine, iz sljedećih 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 GUR-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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Vujačić Blažu iz Nikšića,, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1, namjene garaža, na lokaciji potes Obrežje, koju čine katastarske parcele broj 731/2, 732/3 i 733/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("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: 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 Vujačić Blažo, [redacted]

1 x „INGPOINT" DOO Nikšic, Vuka [redacted]-kancelarija 158),Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a