



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 16

Nikšić, 05.02.2024. 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 Banićević Vlada iz Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta stambenog i pomoćnog objekta namjene ljetne kuhinje na lokaciji potes Brankovica, koju čini katastarska parcela broj 2483 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Vladu Banićeviću iz Podgorice daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje dva objekta stambenog i pomoćnog objekta, namjene ljetne kuhinje na lokaciji potes Brankovica, koju čini katastarska parcela broj 2483 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 110 od 22.02.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-16 od 31.01.2024. godine, investitor Vlado Banićević iz Podgorice, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta stambenog i pomoćnog objekta, namjene ljetne kuhinje na lokaciji potes Brankovica, koju čini katastarska parcela broj 2483 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 110 od 22.02.2021. 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 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 „ARHMARK SOLUTION“ DOO Podgorica, 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 2483 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 2483 KO Grahovo, po kulturi voćnjak 5. Klase, potes Brankovica, Grahovo, površina parcele 2053,00 m², svojina Banićević Vlada, u obimu prava 1/1, upisana u LN broj 223 KO Grahovo-prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO FRIENDS” doo Podgorica broj 104 od 20.01.2024. godine, kojom izjavljuje da se katastarska parcela broj 2483, po kulturi voćnjak 5. klase površine 2053,00 m², upisane u LN 223 KO Grahovo, upisane na ime Banićević Dragan Vlado kao svojina u obimu prava 1/1 nalazi u zahvatu PUP Opštine Nikšić, kao i da planirani stambeni objekta ima pristup javnoj ulici, a koji je na katastarskom planu označen kao: kat. parcela broj 2585, po ulici nekategorisani putevi, površine 5511,00 m², upisane u list nepokretnosti 544 KO Grahovo, sa pravom svojine Crna Gora u obimu prava 1/1, sa pravom raspolaganja Opština Nikšić u obimu 1/1.

U dostavljenom idejnom rješenju, u grafičkom dijelu, broj priloga 1 – situacioni prikaz objekta, ulazna kapija, je na kat. parceli 2485 KO Grahovo, a koji je na katastarskom planu označen kao: kat. parcela broj 2485, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 829,00 m², upisane u list nepokretnosti 544 KO Grahovo, sa pravom svojine Crna Gora u obimu prava 1/1, sa pravom raspolaganja Opština Nikšić u obimu 1/1.

Navedena katastarska parcela ima prilaz sa javnog puta.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2483 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

Poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,25, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+Pk (max.),
- Građevinska linija je utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele;
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekat za smjestaj stoke je 15,00 m;

- Najmanje rastojanje objekta za smjestaj stoke od susjedne parcele, ako se granici sa objektom iste namjene je 7,5 m;
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta od septičke jame je 4,00 m, a od granice susjedne parcele je 3,00 m;
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,
- od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele,
- građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- stambeni objekti se mogu graditi kao slobodno stojeći objekti ili kao dvojni objekta
- kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekata je 2053,00 m²

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koj se nalazi na prostoru koji je PUP-om, opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrenim površinama izvan I i II kategorije.

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, *ljetne kuhinje*, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, odzvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udalčenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, kao i u grafičkom dijelu, broj priloga 1 – situacioni prikaz objekta i broj priloga 2 – osnove prizemlja sa parternim uređenjem, prikazan je bazen, površine u osnovi 54,60 m². Uzimajući u obzir i površinu bazena konstatuje se da su urbanistički parametri za kat. parcelu 2483 KO Grahovo, ispod dozvoljenih koeficijent izgrađenosti i zauzetosti.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta, kao i pomoćnog objekta, namjene ljetna kuhinja, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvarena - projektovana zauzetost stambenog objekta u osnovi je 222,44 m², pomoćnog objekta 53,43 m², bazena 54,60 m², ukupno 330,47 m²)

- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta 331,46 m², BRGP pomoćnog objekta 53,43 m², , ukupno 386,06 m²)
- spratnost stambenog objekta je P+Pk, pomoćnog objekta P .

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Banićević Vlada iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje izgradnje dva objekta stambenog i pomoćnog objekta, namjene ljetne kuhinje na lokaciji potes Brankovica, koju čini katastarska parcela broj 2483 KO Grahovo,, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 110 od 22.02.2021. 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.

Smjericama 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 Vladu Banićeviću za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje izgradnje dva objekta stambenog i pomoćnog objekta, namjene ljetne kuhinje na lokaciji potes Brankovica, koju čini katastarska parcela broj 2483 KO Grahovo,, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHMARK SOLUTION“ DOO Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – bazen.

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), 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).



Glavni gradski arhitekta
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Vlado Banićević, [redacted]

[redacted] Podgorica, Bulevar Vojvode Stanka Radonjića br. 23/7
(kancelarija ARHMARK SOLUTION-prizemlje zgrade sa zadnje strane)

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a