



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 188/2

Nikšić, 28.10.2024. 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 Burić Šćepana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u zahvatu u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Burić Šćepanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, 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 izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 633 od 07.09.2022. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 13.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350 633 od 07.09.2022. 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: 20-361-188 od 02.08.2024. godine, investitor Burić Šćepan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 633 od 07.09.2022. godine i godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 13.09.2024. 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 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 „Arterija studio“ d.o.o. 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 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, nalaze se u obuhvatu 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 objekta u funkciji poljoprivrede sastoji se od:

- kat. parcele 496 koju čini po kulturi njiva 4. klase površine 3195,00 m²;
 - kat. parcele 497/1 koju čini po kulturi njiva 4. klase površine 1900,00 m²
- upisane upisane u “A” listu lista nepokretnosti broj 28 KO Mokra Njiva - prepis, potes Mokra Njiva, od 12.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-7964/2024, kao svojina Burić Šćepana, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima “ Upis prava hipoteke u korist CKB”.

Dostavljeno je:

Saglasnost hipotekarnog povjerioca Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica, na k.p. 496 KO Mokra Njiva upisanoj u LN broj 28 za izgradnju objekta u funkciji poljoprivrede.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-536 od 10.10.2022. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji objekta u funkciji poljoprivrede na katastarskim parcelama 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, na opštinski put – Lokalni put Duklo – Vidrovan, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji objekta u funkciji poljoprivrede na kat. parcelama 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, nalazi se pored lokalnog puta Duklo – Vidrovan, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokaciju za radove na izgradnji objekta u funkciji poljoprivrede na kat. parcelama 496 i 497/1 KO Mokra Njiva priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na lokalni put Duklo – Vidrovan”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića od 30.07.2024. godine, da predmetne k.p. 496 i 497/1 KO Mokra Njiva čini predmetnu lokaciju za izgradnju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1693 u vlasništvu Crne Gore – Vlada CG po kulturi javni putevi, upisana u LN broj 507 KO Nikšić.

Dostavljena je saglasnost Papović Valentine, broj OV 7801/2024 od 31.07.2024. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom je saglasna da Burić Šćepan može izgraditi objekat na katastarskoj parceli broj 496 KO Mokra Njiva na udaljenosti manjoj od 1 m od katastarske parcele broj 494 KO Mokra Njiva, koja je njeno suvlasništvo.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi Burić Kosta, broj OV 711791/2024 od 28.10.2024. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom je saglasan da Burić Šćepan može izgraditi objekat na katastarskoj parceli broj 496 KO Mokra Njiva na udaljenosti manjoj od 1 m od katastarske parcele broj 494 KO Mokra Njiva, koja je njegovo suvlasništvo.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić po namjenama Generalne urbanističke razrade, utvrđeno je da se kat parcela broj 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, nalazi IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG-stanovanje manje gustine i PO - poljoprivredne površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina / sa okućnicom ili na poljoprivredom zemljištu (SMG)

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500,00 m² ili poljoprivredno zemljište 2500,00 m²,
- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- 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 2.0 m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaže;
 - Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5.0m;
- 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele,

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- 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;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Pravila za izgradnju objekata:

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti,
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 mod kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta je 8,0 m i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;

Pomoćni i ekonomski objekti

- Na parcelama porodičnog satnovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
- Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta isl.;
- ***Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;***
- Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8 m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8 m do 15 m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15 m;
- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objektomoguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

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.
- *površina lokacije za gradnju 5095,00 m²;*

U mišljenju UP/Io 07-350-sl od 13.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350 633 od 07.09.2022. 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 katastarske parcele 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, nalaze u obuhvatu PUP-a – GUR-a Nikšić gdje se nalaze zone: SMG-stanovanje manje gustine i PO - poljoprivredne površine. Za SMG-stanovanje manje gustine je došlo do promjene koeficijentata zauzetosti parcele nadzemnim etažama koji je sada 0,30 i maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa pomoćnim i ekonomskim objektima je 0.80, a bez stambenog objekta je 0.40, dok je na katastarskim parcelama koje se nalaze u zoni čija je namjena poljoprivredne površine maksimalni indeks zauzetosti parcele 0,30 i maksimalni indeks izgrađenosti 0,60.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog broj 3 – Situacioni prikaz sa osnovom prizemlja i u tehnički opis uz idejno rješenje izgradnje objekta u funkciji poljoprivrede, u dijelu Uvodne napomene je navedeno:

Predmetne katastarske parcele se nalaze u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić – Izmjene i dopune (Sl.list Crne Gore br. 72/24), u zoni SMG-stanovanja malih gustina i PO-poljoprivrednih površina. **Objekat je na parceli pozicioniran tako da se 95% njegove ukupne površine nalazi u zoni PO-poljoprivrednih površina pa je projektovan na osnovu urbanističkih parametara koje se odnose na ovo područje.** Dozvoljeno je graditi objekat u funkciji poljoprivrede maksimalne spratnosti P+1/P+Pk. Najmanje rastojanje objekta od regulacije ulice je 5m, a od bočne i zadnje parcele 3m. Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3, a indeks izgrađenosti 0.6.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta u funkciji poljoprivrede, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0.06 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u funkciji poljoprivrede je 320.16 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.06 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je 320.16 m²)
- spratnost objekta u funkciji poljoprivrede – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Burić Šćepana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine

katstarske parcele 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO 07-350 - 633 od 07.09.2022. godine i godine i mišljenje UP/IO 07-350-sl od 13.09.2024. 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.

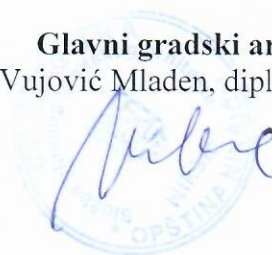
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Burić Šćepanu iz Nikšića, za izgradnju objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katstarske parcele 496 i 497/1 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „Arterija studio“ d.o.o. 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, 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 Burić Šćepan, S

1 x „ARTERIJA ST [redacted], Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a