



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-212

Nikšić, 10.09.2024. 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 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski 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 arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Marice Đurđevac iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže - tip 1, na lokaciji potes Turjača Prlo, koju čine katastarske parcele broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitorki **Marici Đurđevac iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže - tip 1, na lokaciji potes Turjača Prlo, koju čine katastarske parcele broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-876 od 16.08.2024. godine izdate 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: 20-361-212 od 06.09.2024. godine, investitorka Marici Đurđevac iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže - tip 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-876 od 16.08.2024. 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 privrednog društva „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nišića, 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).

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

- kat. parcele 1101/1 koju čini zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 87,00 m², voćnjak po kulturi 3. klase površine 90,00 m², dvorište površine 500,00 m²
 - kat. parcele broj 1101/2 koju čini po kulturi voćnjak 3. klase površine 12,00 m²
- upisane u posjedovnom listu broj 156 KO Ozrinići, potes Turjača Prlo, kao posjedništvo Đurđevac Marice 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: 09-340-657 od 03.09.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-garaže, na katastarskim parcelama broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5146 KO Ozrinići.

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za građenje novog pomoćnog objekta-garaže-tip 1, na katastarskim parcelama broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5146 KO Ozrinići.

Katastarska parcela broj 5146 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.”

Mjesto i način priključenja: “Lokacije za građenje novog pomoćnog objekta-garaže-tip 1, na katastarskim parcelama broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 5146 KO Ozrinići. Priključak planirati uz/na katastarsku parcel broj 1101/2 KO Ozrinići.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1101/1 I 1101/2 KO Ozrinići, nalaze u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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;
- 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 2 m 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).

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

U okviru ove namjene planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritonom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van poljoprivrednog zemljišta prve i druge klase na kojem je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. Ovaj tip stanovanja je zastupljen u prigradskim i ruralnim naseljima i primjenjuje se u zonama sa većim parcelama i oznakom SMG. Na navedenim parcelama mogu se organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu

kao što su skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, proizvodno-servisno zanatstvo, manji privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, ribnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

Urbanistički parametri

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500m², ili poljoprivredno zemljište 2500m²;

- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa pomoćnim i ekonomskim objektima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- Građevinska linija novog objekata treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg stambenog objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2m;

- 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 5m;
- 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 riješavati unutar granica urbanističke parcele.

Pravila za izgradnju objekata

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti;
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;

- 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 1,0m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;

- Maksimalna visina objekata 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 stanovanja 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 i sl.;
- 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 8m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8m do 15m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15,0 m;

- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

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, dozvoljeno 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 udaljenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.
- Pomoćni objekat, može se graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,6 m.

Dostavljene su saglasnosti broj OV 3128/2024 od 22.08.2024. godine, i OV 3133/2024 od 22.08.2024. godine ovjerene od strane notara Perović Marinka kojom Popović Ružica i Bečanović Ratka u svojstvu zakonskih nasljednika iz smrti oca Đurđevac Bora, izjavljuju po punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornosti da su saglasne da Đurđevac Marica može graditi objekat na na k.p. 1101/1, 1101/2 KO Ozrinići, na udaljenosti manjoj od 3 m., od parcele broj 1103/5 KO Ozrinići.

Dostavljena je saglasnosti broj OV 557/2024 od 27.08.2024. godine, ovjerena od strane notara Biljene Rakočević iz Kolašina kojom Branka Šćepanović u svojstvu zakonskog nasljednika iz smrti oca Đurđevac Bora, izjavljuju po punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornosti da je saglasne da Đurđevac Marica može graditi objekat na na k.p. 1101/1, 1101/2 KO Ozrinići, na udaljenosti manjoj od 3 m. od parcele broj 1103/5 KO Ozrinići.

U idejnom rješenju pomoćnog objekta garaže navedeno je:

Planirano stanje:

Projektnom dokumentacijom je, u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima UP/Io br. 07-350-876 od 16.08.2024. god, planirana izgradnja pomoćnog objekta garaže. Objekat je pozicioniran u granicama katastarske parcele, poštujući propisana minimalna odstojanja od susjednih parcela osim prema granici sa k.p. 1103/5 KO Ozrinići u vezi sa čim je prilagođena saglasnost vlasnika odnosno zakonskih naslednika. Namijenjen je za garažiranje putničkog vozila sa pristupom iz postojeće stambene ulice nekategorisani put k.p. 5146 KO Ozrinići, u svemu prema izdatim saobraćajno tehničkim uslovima. Objekat je spratnosti P (prizemlje) i gradi se od standardnih trajnih građevinskih materijala sa finalnom obradom na licu mjesta. Spoljne dimenzije objekta su 6,50m x 4,50m, ukupna bruto površina 29,2m².

BILANS POVRŠINA:

POMOĆNI OBJEKAT neto 24,50 m², bruto 29,20 m²

MATERIJALIZACIJA Projektom je predviđena primjena savremenih i tradicionalnih građevinskih materijala sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta i uklapanje u ambijent uz potovanje zahtjeva građevinske fizike.

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve koncepta objekta.

Glavni konstruktivni sistem je zidana konstrukcija sa AB serkla ima. Konstrukcija se na tlo oslanja preko sistema AB temeljnih traka I greda.

Krovnu konstrukciju čini ravna AB ploča sa potrebnim slojevima za pad i hidroizolaciju.

Vanjska stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od PVC ili Alu profila zastakljenih termo izolirajućim staklenim panelom 6+12+4 mm.

Završna obrada poda u objektu je zaglađena betonska košuljica preko podne AB ploče, sa padom prema ulaznim vratima.

Svi su zidovi malterisani produnim malterom i bojeni poludisperzivnom bojom, u boji prema izboru investitora.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatah u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, uključujući i postojeći objekat 1101/1 koju čini zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 87,00 m² (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom - garažom je 29.80 m², ukupno - 116,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,29, uključujući i postojeći objekat 1101/1 koju čini BRGP - kuća i zgrada površine 174,00 m² (ostvarena - projektovana BRGP - garaže je 29.80 m², ukupno - 203,00 m²)
- spratnost je P..
- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu - objektu za radnike obezbjeđenja je 2,60 m

URBANISTIČKI PARAMETRI Idejnim projektom su ispotovani svi zadati urbanistički parametri: k.p. 1101/1, 1101/2 KO Ozrinići zadato Indeks zauzetosti 0,30, Indeks izgrađenosti 0,80 Spratnost P; ostvareno: indeks zauzetosti 0,17, indeks izgrađenosti 0,29 i spratnost P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Marice Đurđevac iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - garaže - tip 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-876 od 16.08.2024. 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.

Smjericama 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 stav 1 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 investitorci Marici Đurđevac iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže - tip 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1101/1 i 1101/2 KO Ozrinići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 Marica Đurđevac, ([REDACTED])
- 1 x „ARHILINE“ DOO ([REDACTED])
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a