



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 8

Nikšić, 24.01.2025. 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 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“ 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 EPARHIJE BUDIMLJANSKO NIKŠIĆKE iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - nadstrešnice i gumna, na katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **EPARHIJA BUDIMLJANSKO-NIKŠIĆKA iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i gumna, na lokaciji Grahovac, koju čini katastarska parcelia broj 3133 KO Grahovac, 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 07-350-821/2 od 03.09.2024. 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: 20-361-8 od 23.01.2025. godine, investitor EPARHIJA BUDIMLJANSKO-NIKŠIĆKA iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i gumna, na lokaciji Grahovac, koju čini katastarska parcelia broj 3133 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-821/2 od 03.09.2024. 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 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 privrednog društva „KOTOR ARH” DOO Kotor iz Kotora, 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. parcela broj 3133 KO Grahovac, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcele broj 3133 koju čini pašnjak po kulturi 7. klase, površine 11007,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 69 KO Grahovac – prepis, potes Grahovac, od 25.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-14751/2024, kao svojina EPARHIJE BUDIMLJANSKO NIKŠIĆKE, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 3132/1 koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 3950,00 m²,
- kat. parcele broj 3132/2 koju čine neplodna zemljišta, površine 797,00 m²,
- kat. parcele broj 3135 koju čini nekategorisani put, površine 395,00 m²,
- kat. parcele broj 3136 koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 23457,00 m²,

upisane u list nepokretnosti broj 69 KO Grahovac – prepis, potes Grahovac, od 25.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-14751/2024, kao svojina EPARHIJE BUDIMLJANSKO NIKŠIĆKE, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U obrazloženju Rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP I – 03-312 2023/4 od 06.06.2024. godine, navedeno je da se kat. parcela 3133 KO Grahovac ne nalazi u okviru granica predmetnog kulturnog dobra, kao ni u okviru granica predložene okoline istog.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-728 od 14.10.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog – pomoćnog objekta tip 1, na katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 3222 KO Grahovac, naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: “Lokacija za radove na izgradnji novog – pomoćnog objekta tip 1, na katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac, nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana –Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 3222 KO Grahovac.

Lokacija za radove na izgradnji novog – pomoćnog objekta tip 1, na katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac, saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 3222 KO Grahovac preko katastarskih parcela broj 3136 i 3135 KO Grahovac.

Katastarska parcela broj 3136 KO Grahovac upisana u LN 69 KO Grahovac u svojini Eparhije Budimljansko Nikšićke, u obimu prava 1/1, način korišćenja – šuma 5. klase.

Katastarska parcela broj 3135 KO Grahovac upisana u LN 69 KO Grahovac u svojini Eparhije Budimljansko Nikšićke, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 3222 KO Grahovac upisana je u LN 164 KO Grahovac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.”

-mjesto i način priključenja:” Lokacija za radove na izgradnji novog – pomoćnog objekta tip 1, na katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac, priključiti preko katastarske parcele broj 3136 KO Grahovac na prilazni put na katasatrskoj parceli broj 3135 KO Grahovac.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

U obrazloženju Rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj Up I – 03-312 2023/4 od 06.06.2024. godine, navedeno je da je uvidom u dokumentaciju Uprave utvrđeno da se katastarska parcela broj 3133 KO Grahovac nalazi u blizini kulturnog dobra koje ima naziv Spasenska crkva (Rješenje o stavljanju pod zaštitu broj 01-1226/1 od 16.09.1961. godine). Međutim, navedena katastarska parcela se ne nalazi u okviru granica predmetnog kulturnog dobra, kao ni u okviru granica predložene okoline istog.

Imajući u vidu navedeno, kao i odredbe člana 102 stav 1 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (“Sl. list Crne Gore” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), kojim se propisuje da Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdaje konzervatorske uslove za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru i na pokretnom kulturnom dobru, zaključuje se da taj organ nije nadležan za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izvođenje radova na izgradnji vjerskog objekta na predmetnoj katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac Oština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena je Drugo poljoprivredno zemljište- (usitnjene površine), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

2.3.4. SMJERNICE ZA MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE

Manji privredni objekti mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta) i drugo poljoprivredno zemljište.

Namjena objekata može biti proizvodno zanatstvo, trgovine, servisi i skladišta, ugostiteljski objekti, objekti infrastrukture, komunalno servisni objekti, industrijski objekat/pogon i drugi privredni objekti koji ne utiče negativno na životnu sredinu;

Izuzetno, na područjima van naselja, na udaljenosti većoj od 1km od javnih, stambenih, privrednih i drugih objekata, u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijama (“Službeni list Crne Gore”, br. 049/08, 058/08, 040/11, 031/14 i 031/17) i Pravilnikom o proizvodnim i skladišnim objektima za eksplozivne materije (“Službeni list Crne Gore”, br. 04/17) mogu se graditi proizvodni i skladišni objekti za eksplozivne materije uz obavezno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu i pozitivno

mišljenje o lokaciji i saglasnosti na projektnu i investiciono-tehničku dokumentaciju sa aspekta zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog Ministarstva.

- Uz izgradnju objekta obavezno je infrastrukturno opremanje lokacije (adekvatna saobraćajna veza, internetom opremljen objekat, prečišćavanje otpadnih voda...) ili lokacije uz postojeću infrastrukturu odgovarajućih kapaciteta;

- Industrijski objekat osim proizvodnog dijela treba imati administrativni dio i istraživački dio (osim proizvodnje podsticati i naučno istraživačku djelatnost).

Urbanistički parametri

- Najmanja površina parcele minimalno 600 m², a za objekte za eksplozivne materije minimalno 5000 m²

- Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele 0.30 a za objekte za eksplozivne materije 0,10;

- Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0.50 a za objekte za eksplozivne materije 0,15;

- Maksimalna spratnost 2 etaže uz visine etaža prilagođene funkciji objekta;

- Maksimalna spratnost pomoćnog objekta – P.

- Za novoplanirane objekte, minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m, osim za objekte za eksplozivne materije za koje je rastojanje od granice parcele minimalno 30 m.

- U slučaju da lokacija zbog specifičnosti zahtijeva manje rastojanje, potrebna je saglasnost vlasnika susjednih parcela, osim za objekte za eksplozivne materije, za koje rastojanje ne može biti manje,

- Zaštita životne sredine (adekvatno odlaganje otpada, prečišćavanje otpadnih voda, alternativni izvori energije...).

- Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.

- Postojeće objekte (osim objekte za eksplozivne materije) kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko su u skladu sa ovim smjernicama i ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Za regulacione linije određena je granica između uređene između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekat uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

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):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat – tipa nadstrešnica spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.

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

- Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.

- Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.

- 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;
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnih objekata je 11007,00 m².

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 0,21, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom - nadstrešnice - 180,00 m² i gumna je 54,11 m², ukupno – 234,11,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,21, (ostvorena - projektovana BRGP - - nadstrešnice - 180,00 m² i gumna je 54,11 m², ukupno – 234,11,00 m²)
- spratnost nadstrešnice je P.
- svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu - nadstrešnici je 2,60 m

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnih objekata na katastarskoj parceli broj 3133 KO Grahovac :

Idejnim rešenjem tretirani su pomoćni objekti nadstrešnice i gumna kao i poziciju spomenika. Objekti su postavljeni unutar k.p.3133 KO Grahovac. Parcela ima obezbijeđenu pristupnu saobraćajnicu.

Objekti su planirani na k.p. 3133 KO Grahovac. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija. Parcela ima obezbijeđenu pristupnu saobraćajnicu.

Teren, u dijelu gdje su planirani objekti, je relativno ravan.

Na parceli su planirani objekti nadstrešnice i gumna koji su međusobno povezani popločanom stazom. Nadstrešnica je pravougaonog oblika postavljena u pravcu Istok-zapad dok je gumno tradicionalno kružne forme.

Na udaljenosti većoj od 100 m postoji groblje koje je od lokacije odvojeno šumom.

Objekti– osnovni podaci:

Namjena objekta: Pomoćni objekti

Spratnost: P

Objekat nadsteršnice je prizemni objekat. U objektu su organizovane kuhinja, kupatilo, ostava kao i natkrivena terasa koja zauzima najveći dio objekta. Objekat je natkriven kosim dvovodnim krovom. Neto korisna površina objekta je 174.85m².

Objekat gumna je prizemni nenatkriveni objekat tradicionalne kružne forme. Sa strane prema objektu nadstrešnice oganizovano je stepenište za ulazak u proctor gumna. Neto korisna površina gumna je 42.53m².

Urbanističko tehničkim uslovima UP/lo 07-350-821/2 od 03.09.2024. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, nijesu izdati za postavljanje spomenika, kao ni planirane pozicije spomenika, tako da premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata poziciju za spomenik.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora EPARHIJE BUDIMLJANSKO NIKŠIĆKE iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i gumna,

na lokaciji Grahovac, koju čini katastarska parcelia broj 3133 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-821/2 od 03.09.2024. 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-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 EPARHIJI BUDIMLJANSKO NIKŠIĆKOJ iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i gumna, na lokaciji Grahovac, koju čini katastarska parcelia broj 3133 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KOTOR ARH“ DOO iz Kotora, a u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 EPARHIJA BUDIMLJANSKO-NIKŠIĆKA
- 1 x „KOTOR ARH“ DOO Kotor, Plagenti br. 28
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a