



## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 225

Nikšić, 24.09.2024. 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), 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 Minić Spasoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 296/1, 297 i 301 KO Šipačno II, 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

Investitoru **Minić Spasoju iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297 i 301 KO Šipačno II, 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 07-350-408 od 23.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-408/1 od 17.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-408 od 23.04.2024. 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: 20-361-225 od 19.09.2024. godine, investitor Spasoje Minić iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297 i 301 KO Šipačno II, 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 07-350-408 od 23.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-408/1 od 17.09.2024. 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, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 „KOV ATELJE“ 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).

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

- kat. parcele broj 296/1 koju čini po kulturi pašnjak 6. klase, površine 2366,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 29 koju čini po kulturi šuma 5. klase, površine 3828,00 m<sup>2</sup> i
- kat. parcela broj 301 koju čini po kulturi livada 7. klase, površine 13529,00 m<sup>2</sup>

Upisaneu list nepokretnosti broj 283 KO Šipačno II – prepis, potes Papratni brijeg, , od 15.08.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-9306/2024, kao svojina Minić Spasoja, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj: 04-5968/2 od 14.05.2024. godine navedeno je:

“Shodno članu 17 Zakona o putevima (“Sl. list Crne Gore”, broj 82/20) konstatuje slijedeće:

Na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297, 301 KO Šipačno II, koje su dijelom pozicionirane uz Magistralni put M-3 dionica Plužine – Jasenovo Polje, postoji saobraćajni priključak koji je neophodno koristiti i za buduće objekte.

Ukoliko se ukaže potreba za rekonstrukcijom postojećeg priključka, neophodno je izraditi Projektu dokumentaciju – Glavni projekat – faza saobraćaja, u skladu sa važećim propisima i satndardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) i istu dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.”

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobarćaj UP/Io broj: 09-327-135 od 30.04.2024. godine, u kojem je navedeno:

“Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavamo Vas, da uz poštovanje navedenih preporuka, vodni uslovi nijesu potrebni”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 296/1, 297 i 301 KO Šipačno II nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: garig, krš, kamenjar i ostale prirodne površine, - ostalo ruralno područje, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

#### SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>, a širina uličnog fronta 20m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m<sup>2</sup>.
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- **Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.**
- **Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;**
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
  - **Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,**
  - **Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,**
  - **Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.**
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.

- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 % od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 19723,00 m<sup>2</sup>.

U mišljenju UP/Io 07-350-40//1 od 17.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-408 od 23.04.2024. 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 predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić u zoni Ostalo ruralno područje, za koje je došlo do promjene u indeksu izgrađenosti na 0,4, indeks zauzetosti 0,20 i spratnosti od P do Pk, dok su svi parametri ostali nepromjenjeni za stambene objekte.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,0028, (ostvarena - projektovana zauzetost stambenog objekta 56,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,0055, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta 112,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost stambenog objekta - P+Pk,

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Spasoja Minića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 296/1, 297 i 301 KO Šipačno II, 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 07-350-408 od 23.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-408/1 od 17.09.2024. 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.

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 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 investitoru Spasoju Miniću, na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297 i 301 KO Šipačno II, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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 Spasoje Minić, Š [redacted]
- 1 x „KOV ATELJE“ [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a