



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 214

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), 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 Roganović Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 915/1 KO Glibavac 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 **Roganović Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Bregovi, koju čini kat. parcela broj 915/1 KO Glibavac, 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 – 791 od 09.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-214 od 06.09.2024. godine, investitor Roganović Nikola iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Bregovi, koju čini kat. parcela broj 915/1 KO Glibavac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 791 od 09.08.2024. 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 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 „KAT“ 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).

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

kat. parcela 915/1, koju čine: njiva po kulturi 2. klase površine 340,00 m² i livada 4. klase površine 1786,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 825 KO Glibavac - prepis, potes Bregovi, kao svojina Roganović Nikole, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-625 od 28.08.2024. godine, za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 915/1 KO Glibavac, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1817 KO Glibavac, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novog-stambenog objekta, na kat. parceli 915/1 KO Glibavac, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1817 KO Glibavac.

Katastarska parcela broj 1817 KO Glibavac, upisana je u LN 167 KO Glibavac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji novog-stambenog objekta, na kat. parceli 915/1 KO Glibavac, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1817 KO Glibavac.”

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-263 od 14.08.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema, kao i da pozicija objekta bude u skladu sa Zakonom o vodama, koji definiše da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m., od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja i po pravilu služe za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO - KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića, od septembra 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna lokacija k.p.915/1 KO Glibavac, svojina Roganović Nikole, čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta, površine 2126,00 m². Lokacija za izgradnju povezana je preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1817 KO Glibavac.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 673/4 KO Kličevo nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina i PO – poljoprivredno zemljište-obrađive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko-tehničkim uslovima:

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500,00 m² ili poljoprivredno zemljište 2500,00 m²,
- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20 m;
- 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 2.0 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 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 objekta je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- Građevinska linija novog objekata treba da je minimum 5 m od regulacije ulice;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;

Pravila za izgradnju objekta:

- Objekti mogu biti slobodnostojeći, objekti na parceli ili dvojni objekti;
- 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 prizemlje može biti za stambene prostore od 0 do 0,1 m, od 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 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 dr, 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 objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2126,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 67.50 m²)
- indeks izgrađenosti 0,03, (ostvarena - projektovana BRGP 67.50 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Roganović Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 915/1 KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 791 od 09.08.2024. 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.

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 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 na idejno rješenje investitoru Roganović Nikoli iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Bregovi, koju čini kat. parcela broj 915/1 KO Glibavac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ 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“ bro 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 Roganović Nikola, V [redacted]
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, [redacted], Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a