



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-169

Nikšić, 16.11.2023. 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), Odluke o postavljanju odnosno gradenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Sestak Anke za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, projektovane na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, potes Pod Kurjak, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Sestak Anki iz Risna na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, projektovane na lokaciji Pod Kurjak, koju čini katastarska parcela broj 2605/2 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-967 od 27.10.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-169 od 09.11.2023. godine, investitor Sestak Anka, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, projektovane na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, na lokaciji Grahovo, potes Pod Kurjak, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-967 od 27.10.2023. 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 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 pomoćnog objekta – ljetne kuhinje, projektovanog od strane „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, i 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 2605/2 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 2605/2, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, površine 642,00 m<sup>2</sup>, svojina je Sestak Anke, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 862 KO Grahovo - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor Sestak Anka je suvlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele 2605/3, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, površine 132,00 m<sup>2</sup>, susvojina je Sestak Anke, sa Ćoso Radoslavom, u obimu prava od po 1/2, upisana u list nepokretnosti broj 861 KO Grahovo - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 4086/2023 od 23.10.2023. godine, ovjerenu od strane notara Kaščelan Branke, kojom Ćoso Radoslav daje saglasnost kao suvlasnik za ½ katastarske parcele broj 2605/3, upisane u LN 861 KO Grahovo, da Sestak Anka, kao suvlasnik za ½ katastarske parcele broj 2605/3 KO Grahovo, može koristiti trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist kat. parcele 2605/2 iz LN 862 KO Grahovo, kao i da nema smetnji za gradnju planiranih objekata na k.p. 2605/2 i 2605/3 KO Grahovo.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-753 od 09.11.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2650 KO Grahovo.”

Lokacija za radove na izgradnji novog objekta - pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2650 KO Grahovo, preko kat. parcela broj 2605/3 i 2604 KO Grahovo.

Kat. parcela broj 2605/3 KO Grahovo, upisana je LN 861 KO Grahovo, u susvojini Sestak Anke, sa Ćoso Radoslavom, u obimu prava od po 1/2, način korišćenja pašnjak 6. klase.

Kat. parcela broj 2604 KO Grahovo, upisana je LN 439 KO Grahovo, u svojini Milović Gojka, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi, sa pravom: Trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarskih parcela broj 2605/3 i 2605/2 KO Grahovo.

Kat. parcela broj 2650 KO Grahovo, upisana je LN 544 KO Grahovo, u usvojini Crne Gore, pravo raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka, na katastarsku parcelu broj 2604 KO Grahovo.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcela broj 2605/2 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište - obradive površine (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,30, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima)
- maksimalan spratnost objekata je P+1 ili P+Pk (max.),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5.00 metara od regulacije ulice
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3,00 m
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 642,00 m<sup>2</sup>

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, odzvoljeno 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 udalženosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran )

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

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, projektovane na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, na lokaciji Grahovo, potes Pod Kurjak, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,06 (ostvarena - projektovana zauzetost (površina pod objektom) - pomoćnog objekta iznosi 38,00 m<sup>2</sup>)
- projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,06 (ostvarena - projektovana BRGP 38,00 m<sup>2</sup>)
- ostvarena BRGP 38,00 m<sup>2</sup>,
- spratnost je P,
- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu – ljetnoj kuhinji je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Sestak Anke iz Risna, za davanje saglasnosti na idejno izgradnje izgradnje pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, projektovane na katastarskoj parceli broj 2605/2 upisanoj u list nepokretnosti broj 862 KO Grahovo - prepis, svojina Sestak Anke, na lokaciji Grahovo, potes Pod Kurjak, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (»Sl. list CG«-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Jo 07-350-967 od 27.10.2023. 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 Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (»Sl. list CG«-opštinski propisi 16/15 i 17/15), definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekata 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 Sestak Anke iz Risna, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ljetne kuhinje – tip 1, projektovane na katastarskoj parceli broj 2605/2 KO Grahovo, na lokaciji Grahovo, potes Pod Kurjak, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

**Glavni gradski arhitekta**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJEN**

1 x Sestak Anka,

1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a