



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-1256/3
Podgorica, 03.08.2021. godine

JOVOVIĆ NEVENA

PODGORICA
Maša Đurovića 33

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik 



Broj: 09-1256/3
Podgorica, 03.08.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Jovović Nevene iz Podgorice za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima na katastarskoj parceli 1450/1 i 1450/2 K.O. Grahovo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/05), Opština Nikšić, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Jovović Neveni iz Podgorice na idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima, bruto razvijene građevinske površine BRGP=117,60 m², projektovanog od strane „LISINA“ d.o.o. Nikšić, na katastarskim parcelama 1450/1 i 1450/2 K.O. Grahovo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/05), Opština Nikšić, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,32, indeks izgrađenosti 0,53, spratnost P+1 i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1256/1 od 16.07.2021. godine Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti obratila se Jovović Nevena iz Podgorice zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima, bruto razvijene građevinske površine BRGP=117,60 m², projektovanog od strane „LISINA“ d.o.o. Nikšić, na katastarskim parcelama 1450/1 i 1450/2 K.O. Grahovo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/05), Opština Nikšić.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-350-570/14 izdate 10.07.2018. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić; List nepokretnosti 697 – prepis broj: 103-919-5186/2021 od 03.06.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Nikšić; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovane, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u planski dokument Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/05), Opština Nikšić, Glavni državni arhitekta dao je mišljenje u kom konstatuje da je utvrđena namjena površina odnosno lokacije – poljoprivredne površine – obradivo zemljište (PO) i turizam (T).

Stambeni objekat se može graditi, kao i rekonstruisati, na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je Prostorno-urbanističkim planom Opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrednim površinama izvan I i II kategorije, na šumskom zemljištu osim ekonomskih šuma i goletima i kamenjarima. Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju, ekonomske i pomoćne objekte.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno katastarsku parcelu 1450/1 i 1450/2 K.O. Grahovo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić su: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 0,80, spratnost odnosno visina objekata P+1+Pk, bruto razvijena građevinska površina 300 m².

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve, a od granica susjednih parcela 2,5 m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja preporučuje se da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitom prostornog rješenja i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata – fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije turističkog objekta, projektovano od strane „LISINA“ d.o.o. Nikšić, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=117,60 m² (planom dozvoljeno 300 m²), indeks zauzetosti 0,32 (planom dozvoljeno 0,40), indeks izgrađenosti 0,53 (planom dozvoljeno 0,80), spratnost objekata P+1 (planom dozvoljeno P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/05).

Uvidom u List nepokretnosti 697 – prepis broj: 103-919-5186/2021 izdat 03.06.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Nikšić, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 1450/1 i 1450/2 K.O. Žabljak I u svojini Jovović Nevene u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Jovović Neveni iz Podgorice na idejno rješenje rekonstrukcije turističkog objekta, projektovanog od strane „LISINA“ d.o.o. Nikšić na katastarskim parcelama 1450/1 i 1450/2 K.O. Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/05), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inz.



Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik