



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-39

Nikšić, 03.05.2023. 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), 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 Nikčević Miladina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje dogradnje poslovnog objekta - namjene skladište u okviru poslovnog kompleksa na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, 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 Nikčević Miladinu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje dogradnje poslovnog objekta - namjene skladište, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-190 od 28.03.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-39 od 25.04.2023. godine, investitor Nikčević Miladin iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dogradnje poslovnog objekta - namjene skladište, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-190 od 28.03.2023. 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 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 „KOV ATELJE“ DOO 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).

Kat. parcele broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele 1997/2, po dvorište, površine 420,00 m², sa upisanom stambeno poslovnom zgradom – objekat broj 2, gabaritne površine 115,00 m²
- kat. parcele 1997/1, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 499,00 m²,

svojina je Nikčević Miladina, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1183 KO Kličevo, od 28.03.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-3155/2023. godine, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica za kat. parcelu 1997/2.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica broj 02/2030 od 12.04.2023. godine, kojom se daje saglasnost za poboljšanje, odnosno dogadnju poslovnog objekta namjene skladište na nekretninama na kojima je upisano založno pravo – Hipoteka u korist Crnogorske komercijalne banke AD.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOKOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića broj 54/23 od 10.04.2023. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta i kojoj je obezbjeđen- saobraćajni prilaz (obezbjeđenog puta) k.p. 4292/1 iz L.N. 2504 KO Nikšić, (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić).

Dostavljena je saglasnost broj: OV 841/2023 od 06.04.2023. godine, ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Đurović Veselin i Đurović Zdravko, kao suvlasnici u obimu prava 1/2, kat. parcele 1991, upisane u List nepokretnosti broj 425 KO Kličevo, da može izgraditi objekat na k.p. 1997/2 i 1997/1, upisane u L.N. 1183 KO Kličevo, na distance manjoj od 2,00 metra u odnosu na granicu koja dijeli navedene katastarske parcele.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 3445/2023 od 06.04.2023. godine, ovjerenu od strane notara Radović Sonje, kojom Đurović Velimir, kao vlasnik u obimu prava 1/1, kat. parcele 1988, upisane u List nepokretnosti broj 425 KO Kličevo, da može izgraditi objekat na k.p. 1997/2 i 1997/1, upisane u L.N. 1183 KO Kličevo, na distance manjoj od 2,00 metra u odnosu na granicu koja dijeli navedene katastarske parcele.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 1151/2023 od 28.04.2023. godine, ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Gušić Radojica, kao vlasnik u obimu prava 1/1, kat. parcele 1992 1993, upisane u List nepokretnosti broj 950 KO Kličevo, da može izgraditi objekat – skladište na k.p. 1997/2 i 1997/1, upisane u L.N. 1183 KO Kličevo, na distance manjoj od 2,00 metra u odnosu na granicu koja dijeli navedene katastarske parcele.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, nalaze u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 1,20,
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcela – lokacije za gradnju 1034,00 m².

Na parceli 1997/2 KO Kličevo nalazi se i već postojeći objekat (stambeno - poslovna zgrada – broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 115,00 m², BRGP 150,00 m²) i projektant je površinu navedenog objekta primenio na osnovu lista nepokretnosti, izdate od strane Uprave za katastar i državnu imovinu. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgrađenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-165 od 12.04.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na dogradnji poslovnog objekta-skladište u okviru poslovnog kompleksa na kat. parcelama broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, nalazi se pored opštinskog puta – ulicu u naselju Ul. Školska X (k.p. 4292 KO Kličevo - svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.)

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na dogradnji poslovnog objekta-skladište u okviru poslovnog kompleksa na kat. parcelama broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priljučka) na ulicu Školska X.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,23 (ostvarena max. zauzetost objekta je $125,50 \text{ m}^2 + 115,00 \text{ m}^2$ - postojeći objekat), projektovani indeks izgrađenosti 0,26 (ukupna BRGP $125,50 \text{ m}^2 + 150,00 \text{ m}^2$ - postojeći objekat), a spratnost je P. Svijetla visina u prizemlju skladišta je 4,00 m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nikčević Miladina a iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje dogradnje poslovnog objekta - namjene skladište, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1997/2 i 1997/1, upisana u LN 1183 KO Kličevo, svojina Nikčević Miladina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-190 od 28.03.2023. 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 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 stav 1 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 investitoru Nikčević Miladinu iz Nikšića, na idejno rješenje dogradnje poslovnog objekta - namjene skladište, u okviru poslovnog kompleksa na lokaciji Kličevo, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1997/2 i 1997/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Nikčević Miladin, [REDACTED]
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a