



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 140

Nikšić, 06.12.2022. 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), 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 Nenezić Stane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 3788/3, 3789/1 i 3791/10 KO Kličevo, 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 **Nenezić Stani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 3788/3, 3789/1 i 3791/10 KO Kličevo, u Kličevu, 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 07-350-1001 od 23.11.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-140 od 05.12.2022. godine, investitor Nenezić Stana iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 3788/3, 3789/1 i 3791/10 KO Kličevo, u Kličevu, 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 07-350-1001 od 23.11.2022. 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 „ARHILINE“ 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 3788/3, 3789/1 i 3791/10 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 3788/3, koju čini porodična stambena zgrada, površine 89,00 m², sa dvorištem površine 85,00 m²
- kat. parcele 3789/1, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 202,00 m²
- kat. parcele 3791/10, koju čini livada po kulturi 3. klase površine 326,00 m²

svojina su Aleksić Cvijete, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 3189 KO Kličevo, sa zabilješkom u podacima tereti i ograničena – objekat nema građevinsku dozvolu.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 11550/2022 od 24.11.2022. godine, ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom Aleksić Cvijeta daje saglasnost da njena kćerka Nenezić Stana, može izgraditi stambeni objekat na kat. parceli broj 3788/3, upisana u list nepokretnosti broj 3189 KO Kličevo, čiji je vlasnik.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 11543/2022 od 24.11.2022. godine, ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, za uspostavljanje službenosti prolaza preko kat. parcele 3791/4, upisanu u list nepokretnosti broj 1177 KO Kličevo, čiji suvlasnici Šljukić Marija, Nikčević Zlatana i Radnić Angelina izjavljuju da Nenezić Stana može bez ikakvih smetnji i bez naknade uspostaviti trajnu službenost prolaza u najširem obimu (prilaz kući i zemljištu) u korist kat. parcela broj 3789/1, 3788/3 i 3791/10 KO Kličevo.

Dostavljena je ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br. 1476/2022 od 25.11.2022. godine, ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, za k.p. 3791/4, koja se vodi kao nekategorisani putevi, površine 360,00 m², upisana u list nepokretnosti 1177 KO Kličevo, između suvlasnika Šljukić Marija, Nikčević Zlatana i Radnić Angelina i Aleksić Cvijete, za uspostavljanje trajnog prava službenosti

prolaza u najširem mogućem obimu preko k.p. 3791/4 KO Kličevo u korist kat.parcela 3788/3, 3789/1 i 3791/10 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3788/3, 3789/1 i 3791/10 KO Kličevo, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina osnove objekta 280,80 m²),
- indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna bruto građevinska površina 561,60 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0m;
- površina parcele 702,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,13 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 89,00 m²), indeks izgrađenosti 0,25 (BRGP 178,00 m²), a spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nenezić Stane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na na katastarskim parcelama broj 3788/3, 3789/1 i 3791/10, upisanim u list nepokretnosti broj 3189 KO Kličevo, svojina Aleksić Cvijete, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1001 od 23.11.2022. 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 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 investitoru Nenezić Stani iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 3788/3, 3789/1 i 3791/10 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

„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“ bro 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 Nenezić Stana, [REDACTED]

1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a