



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-63

Nikšić, 08.06.2022. 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 Dakić Luke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići, 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 **Dakić Luki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići, 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 07-350-238 od 13.04.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-63 od 02.06.2022. godine, investitor Dakić Luka iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići, 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 07-350-238 od 13.04.2022. 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

- 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, kjoji 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 „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva iz Budve, 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 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići, 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište - obradive površine (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su datu u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 600,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,60 (maksimalna bruto građevinska površina 1200,00 m²),
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1 ili P+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 3.0m;
- površina nove parcele 2000,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,06 (ostvarena zauzetost 119,28 m²), indeks izgrađenosti 0,06, a spratnost je P. (ostvarena BGRP 119,28 m²).

Kat. parcele 1048/1, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1123,00 m² i kat. parcele 1049/1 koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 877,00 m², sopstvenik – posjednik je Dakić Luka, u obimu prava 1/1, upisane u posjedovni list broj 1579 KO Ozrinići, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prialaz parcelama 1048/1, 1049/1 KO Ozrinići, sa javnog puta je preko parcela 1049/3 i 1049/4 koje su posjedništvo Vujović Vidoja sa upisom “ prava trajne, odnosno stvarne službenosti prolaza motornim vozilima i pješke u korist katastarskih parcela 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići, UZZ 33/22 od 10.02.2022. godine.

Način korišćenja parcela livada 4 klase i nekategorisani putevi.

Dostavljena je izjava "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića da je za katastarske parcele broj 1048/1, 1049/1 KO Ozrinići kolski prilaz sa javne saobraćajnice obezbjeđen prilaz lokaciji, kao i planiranom objektu, preko kat. parcela 1049/3 i 1049/4 KO Ozrinići, čiji je vlasnik parcele, odnosno nosilac prava Vujović Vidoje.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Dakić Luke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/1 i 1049/1, upisana u posjedovni list broj 1579 KO Ozrinići, posjedništvo Dakić Luke, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-238 od 13.04.2022. 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 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 Dakić Luki iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/1 i 1049/1 KO Ozrinići, 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 „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva iz Budve, 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“ 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 Dakić Luka, [redacted]

1 x „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva, [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a