



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 105

Nikšić, 08.09.2022. 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 Bakrač Čedomira iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Stočno pazarište, a na katastarskoj parceli broj 1730/8 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 38, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bakrač Čedomiru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na kat. parcele broj 1730/8 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 38, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), na lokaciji Stočno pazarište, 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 07-350-660 od 15.08.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-105 od 06.09.2022. godine, investitor Bakrač Čedomir iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1730/8 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 38, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-660 od 15.08.2022. 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. parcela broj 1730/8 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1730/8, koju čini građevinska parcela, površine 528,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 3737 KO Nikšić, kao korišćenje Sjekloća Mitra, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost za građenje broj OV 1459/2022 od 08.08.2022. ovjerenu od strane notara Kostić Lele, kojom Sjekloća Mitar, kao korisnik u obimu 1/1 na nepokretnostima upisanim u L.N. 3737 KO Nikšić, daje saglasnost Bakrač Čedomiru da može izgraditi kuću na k.p. 1730/8 KO Nikšić, kao i da može kod svih nadležnih organa pribaviti potrebne uslove, dokumentacije i saglasnosti kod organa državne i lokalne uprave.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3952/2022 od 02.09.2022. ovjerenu od strane notara Perović Marinka, kojom Sjekloća Mitar i Sjekloća Petar, sukorisnici k.p.1731/3, u obimu prava od po ½, upisana u L.N. 2283 KO Nikšić, daju saglasnost Bakrač Čedomiru, da može radi prilaza k.p. 1730/8 KO Nikšić, prelaziti preko k.p.1731/3 KO Nikšić.

Uvidom u DUP “Bistrica” – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 1730/8 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) 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, (maksimalna površina pod objektom, na površinu od 528,00 m² 211,20 m²)

- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 633,60 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele prema susjedu, je na udaljenosti minimalno 1,50 m, od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetavanja higijenskih prostorija i na udaljenosti većem od 2,00 m., od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/4 visine objekta.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije UP 38 je 564,00 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 0,28 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 149,60 m²), indeks izgrađenosti 0,28 (BRGP 149,60 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bakrač Čedomira iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1730/8, upisanoj u list nepokretnosti broj 3737 KO Nikšić, korišćenje Sjekloća Mitra, koja pripada urbanističkoj parceli UP 38, u zahvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), na lokaciji Stočno pazarište,, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/To 07-350-660 od 15.08.2022. 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 Bakrač Čedomiru iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj, 1730/8 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 38, u zahvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), 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“ 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 Bakrač Čedomir, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a