



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 2

Nikšić, 19.01.2023. 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 Milović Dalibora iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Ćemenci, potes Ćukov Krš, koja se sastoji od katastarske parcele broj 1804/7 K.O. Glibavac, 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 Milović Daliboru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1804/7 K.O. Glibavac, lokacija Ćemenci, potes Ćukov Krš, 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 07-350-623 od 12.11.2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-2 od 10.01.2023. godine, investitor Milović Dalibor 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 1804/7 K.O. Glibavac, lokacija Ćemenci, potes Ćukov Krš, 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 07-350-623 od 12.11.2020. 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 „Arterija studio“ d.o.o. 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 1804/7 K.O. Glibavac, nalazi 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 1804/7, koju čini pašnjak 6. klase, površine 2239,00 m²,

svojina u obimu prava 1/1 Milović Dalibora, sa katastarskom parcelom 1804/32, koja se vodi kao nekategorisani put površine 271,00 m², upisanim u list nepokretnosti broj 720 K.O. Glibavac, od 23.12.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-11514/2022 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića da katastarske parcele broj 1804/71 upisana u list nepokretnosti broj 720 K.O. Glibavac u vlasništvu Milović Dalibora, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 1804/32, koja je po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu u vlasništvu Milović Dalibora, katastarskom parcelom 1793, po kulturi pašnjak 6. klase u vlasništvu Crne Gore i Opštine Nikšić i katastarskom parcelom 1792, po kulturi javni putevi u vlasništvu Crne Gore i Opštine Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1804/7 i 1804/32 K.O. Glibavac, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: šumske površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina osnove objekta 895,60 m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (maksimalna bruto građevinska površina 1791,20 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max),
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele

- (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.50 m;
- Suterenska ili podrumaska etaža se može gadići na površini koja je manja ili jednaka površini objekta
 - u unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 2,5 m.
 - potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
 - površina parcele 2239,00 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 0,12 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 265,47 m²), indeks izgrađenosti 0,14 (BRGP 304,17 m²), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Dalibora iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Ćemenci, potes Ćukov Krš, koja se sastoji od katastarske parcele broj 1804/7, upisanoj u list nepokretnosti broj 720 K.O. Glibavac, svojina Milović Dalibora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo 350-623 od 12.11.2020. 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 Milović Daliboru iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1804/7 K.O. Glibavac, lokacija Ćemenci, potes Ćukov Krš, 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 „Arterija studio“ d.o.o. 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“ 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 Milović Dalibor, [REDACTED]
- 1 x „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a