



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-44

Nikšić, 26.05.2022. 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 Spasojević Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama broj 4369/1 i 4673/1 KO Nikšić, 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 **Spasojević Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama broj 4369/1 i 4673/1 KO Nikšić, 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 07-350-767 od 02.11.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-44 od 12.04.2022. godine, investitor Spasojević Zoran iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama broj 4369/1 i 4673/1 KO Nikšić, 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 07-350-767 od 02.11.2022. 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 državno 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 „INGPOINT“ 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. parcele broj 4369/1 i 4673/1 KO Nikšić, 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površine za mješovitu namjenu (MN), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 0,80, spratnost objekata 3 nadzemne etaže P+2 (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 je 2.0m; potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele..

Na predmetnim parcelama nalaze se i već postojeći objekti i projektant je površine navedenih objekata primenio na osnovu lista nepokretnosti, kopije plana izdate od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić od 20.01.2022. godine i geodetske podloge urađene od strane firme "LANDSTAT" DOO Nikšić. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgradjenosti i zauzetosti zadatah UT uslovima.

Kat. parcela 4369/1, koju čini dvorište, površine 469,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom površine 110,00 m² i pomoćnom zgradom površine 11,00 m² i kat. parcela 4673/1 koju čini neplodna zemljišta površine 39,00 m², korišćenje je Spasojević Ratka u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 2298 KO Nikšić od 07.03.2022. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 281/2022 od 11.02.2022. ovjerenu od strane notara Kostić Lele, kojom Spasojević Ratko, čija su svojina k.p. 4369/1 i 4673/1, ubimu prava 1/1, upisane u List

nepokretnosti broj 2298 KO Nikšić, daje saglasnost da Spasojević Zoran, može izgraditi novi objekat u skadu sa propisima nadležnih organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,40 (130,27 m² + 121,00 m² - postojeći objekti), indeks izgrađenosti 0,78 (BRGP 369,14 m² + 121,00 m² - postojeći objekti), a spratnost je P+2.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Spasojević Zorana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama broj 4369/1 i 4673/1, iz lista nepokretnosti broj 2298 KO Nikšić, korišćenje Spasojević Ratka, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-767 od 02.11.2022. godine i na osnovu dopisa Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine UP/Io br. 07-350-344 od 18.05.2022. godine, kojim se utvrđuje da su urbanističko tehnički uslovi izdati u skladu sa smjernicama važećeg planskog dokumenta, 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.

Smjernicama 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 Spasojević Zoranu iz Nikšića, na idejno izgradnje stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama broj 4369/1 i 4673/1 KO Nikšić, 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 „INGPOINT“ D.O.O. 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 Spasojević Zoran, [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a