



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

u Spisak
26.06.2023
Jokic

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 68

Nikšić, 26.06.2023. 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 Perović Luke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 3143 i 3145/2 KO Kličevo, lokacija 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 **Perović Luki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 3143 i 3145/2 KO Kličevo, lokacija 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, 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 07-350-482 od 16.06.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-68 od 22.06.2023. godine, investitor Perović Luka iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 3143 i 3145/2 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, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-482 od 16.06.2023. 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 „KOV ATELJE“ 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 3143 i 3145/2 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 3143, koju čini dvorište površine 306,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 83,00 m², pomoćnom zgradom – broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 37,00 m², svojina je Perović Luke, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1369 KO Kličevo, od 15.06.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-6429/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 3145/2, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 557,00 m², svojina je Perović Veselina, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3057 KO Kličevo, od 15.06.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-6431/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOKOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića, jun 2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da katastarska parcela broj 3145/2 KO Kličevo, (svojina Perović Veselina), čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena sa k.p. 4290 KO Kličevo (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić) po kategoriji ulica.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 2389/2023 od 14.06.2023. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinka, kojom Perović Veselin, kao vlasnik u obimu prava 1/1, kat. parcele 3145/2, upisane u List nepokretnosti broj 3057 KO Kličevo, daje saglasnost da njegov otac Perović Luka može izgraditi objekat na navedenoj parceli.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 2424/2023 od 16.06.2023. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinka, kojom Bojić Danilo, kao vlasnik u obimu prava 1/1, kat. parcele 3145/3, upisane u List nepokretnosti broj 108 KO Kličevo, da može izgraditi objekat na k.p. 3143 i 3145/2, upisane u L.N.

1369 i 3057 KO Kličevo, na razdaljini manjoj od 2,00 metra u odnosu na granicu koja dijeli navedene katastarske parcele.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 2403/2023 od 15.06.2023. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinka, kojom „BENE COMPANY“ DOO Nikšić, koga zastupa Nenezić Aleksandar kao vlasnik u obimu prava 1/1, kat. parcele 3145/1, upisane u List nepokretnosti broj 1001 KO Kličevo, da može izgraditi objekat na k.p. 3143 i 3145/2, upisane u L.N. 1369 i 3057 KO Kličevo, na razdaljini manjoj od 2,00 metra u odnosu na granicu koja dijeli navedene katastarske parcele.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3143 i 3145/2 KO Kličevo, nalazeu IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja tri nadzemne etaže,
- 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 2.0 m;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 983,00 m².
- postojeći objekti na k.p. 3143 KO Kličevo, 83,00 m² + 37,00 m²

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 0,27 (153,60 m² + 120,00 m² - postojeći objekti), indeks izgrađenosti 0,46 (BRGP 329,25 m² + 120,00 m² - postojeći objekti), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perović Luke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na na katastarskim parcelama broj 3143 i 3145/2, lokacija Kličevo, upisanim u listove nepokretnosti broj 1369 i 3057 KO Kličevo, svojina Perović Luke i Perović Veselina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-482 od 16.06.2023. 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.

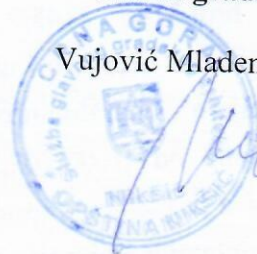
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Perović Luki iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 3143 i 3145/2 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 „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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 Perović Luka, ul. [REDACTED], Nikšić

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, ul. [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a