



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 94

Nikšić, 21.08.2023. 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 Koprivica Strahinje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 KO Nikšić, na lokaciji u Rastocima, 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 Koprivica Strahinji iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 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 07-350-499 od 02.08.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-94 od 11.08.2023. godine, investitor Koprivica Strahinja iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 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 07-350-499 od 02.08.2023. 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 „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 KO Nikšić, 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 60/1, koju čini livada po kulturi 2. klase, površine 363,00 m²,
- kat. parcele 60/3, koju čini livada po kulturi 2. klase, površine 330,00 m²
- kat. parcele 64/1, koju čini livada po kulturi 2. klase, površine 193,00 m²,
- kat. parcele 64/2, koju čini livada po kulturi 2. Klase, površine 336,00 m²,

svojina su Koprivica Strahinje, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 4089 KO Nikšić, od 03.08.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8138/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja za navedene parcele.

- U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-472 od 16.08.2023. godine, , navedeno je:
– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parcelama broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 KO Nikšić, nalazi se pored ulice u naselju – Ul. Partizanski put (na kat. parcela broj 4547 KO Nikšić)”.

Lokacija za građenje novog objekta – stambenog objekta na kat. parcelama broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 KO Nikšić, saobraćajno je povezana sa Ul. Partizanski put preko katastarske parcele broj 60/7 KO Nikšić.

Kat. parcela broj 60/7 KO Nikšić, upisana u LN 416 u svojini Vuković Vanje, u obimu prava 1/1, način korišćenja livada 2. klase.

Kat. parcela 4547 KO Nikšić, koja je upisana u u listu nepokretnosti br. 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Lokacija za građenje novog objekta – stambenog objekta na kat. parcelama broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na katastarsku parcelu broj 60/7 KO Nikšić”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić, od 10.08.2023. godine, da predmetne kat. parcele broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2, po kulturi livada 2 klase, upisane u Listu nepokretnosti broj 4089 KO Nikšić, u vlasništvu Koprivica Strahinje, čine premetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana preko k.p. 60/7 po kulturi livada 2 kl., u vlasništvu Vuković Vanje, upisana u LN broj 416 KO Nikšić, sa k.p. 4547/1 po kulturi ulice u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, upisana u LN broj 764 KO Nikšić.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3289/2023 od 16.08.2023. godine, ovjerena od strane notara Perović Marinka, kojom Vuković Vanja u svojstvu vlasnika katastarske parcele broj 60/7, upisanoj u List nepokretnosti 416 KO Nikšić, daje saglasnost Koprivica Strahinji, da ima pravo prolaza u najširem obimu preko navedene katastarske parcele, do njegovih parcela upisanih u Listu nepokretnosti broj 4089 KO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2 KO Nikšić, nalaze 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 488,80 m²)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 1466,40 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 1222,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano građenje novog objekta – individualnog stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,28 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 345,20 m²), indeks izgrađenosti 0,28 (BRGP 345,20 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Koprivica Strahinje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2, upisane u list nepokretnosti broj 4089 KO Nikšić, svojina Koprivica Strahinje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-350-499 od 02.08.2023. 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.

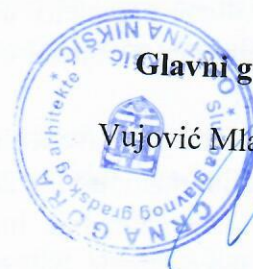
Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 Koprivica Strahinja iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Rastoci, koju čine katastarske parcele broj 60/1, 60/3, 64/1 i 64/2KO 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 „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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“ 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 Koprivica Strahinja, [REDACTED], Nikšić

1 x „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a