



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 157

Nikšić, 19.06.2024. 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 i 04/23), 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 Baćović Žarka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/11 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Baćović Žarku iz Nikšića, **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/11 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 78 od 06.03.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-157 od 13.06.2024. godine, investitor Baćović Žarko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/11 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 78 od 06.03.2023. 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 projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta nalazi se na lokaciji koju čini:

- katastarska parcela broj 1015/11 po kulturi 5. klase, površine 823,00 m²;

upisana u je u list nepokretnosti 825-prepis KO Kočani, potes Kočani, od 29.03.2024. godine, kao svojina Baćović Žarka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put, već preko preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 1015/11 i 1042/6 KO Kočani.

Investitor je suvlasnik u obimu prava od po 1/3 katastarske parcele broj 1042/6 sa Glomazić Milorada i Perović Petra po LN 1059 KO Kočani – prepis.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-176/1 od 29.04.2024. godine izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekata na katastarskoj parceli broj 1015/11 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Nikšićkih pilota (katastarska parcela broj 1015/11 KO Kočani).

Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1015/11 KO Kočani sa Ul. Nikšićkih pilota povezana je preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 1015/11 i 1042/6 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 1015/11 KO Kočani je upisana u LN 352 KO Kočani, vrsta parava – korišćenje AD TEHNOBAZA NIKŠIĆ, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj nije raspolagao sa podacima o vlasništvu katastarske parcele broj 1042/6 KO Kočani pa se obratio Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitnu sredinu dopisom broj: 09-340-176 od 04.04.2024. godine, u kojem je konstatovao da je za izdavanje saobraćajno tehničkih uslova potrebno da investitor dostavi saglasnost vlasnika/suvlasnika katastarskih parcela preko kojih je obezbijedio kolski pristup do javnog puta.

Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj dostavljen je:

- Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen dana 07.11.2008. godine između AD “TEHNO BAZA” Nikšić, koga zastupa v.d. izvršni direktor Zdravko Jeknić-prodavac i Baćović Žarko-kupac, u kojem je

u članu 3 (predaja imovine i pristup imovini konstatovano "prodavac je nosilac prava na parceli broj 1015/15, po kulturi nekategorisani put, upisano u LN 352 KO Kočani, koja se graniči sa imovinom iz člana 2 ovog Ugovora i prodavac je saglasan da kupac ima pravo nesmetanog pristupa, pješice, zaprežnim ili motornim vozilom do svoje parcele, ovim putem.

•Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ BR. 94/2024 ovjeren od notara Perišić Marije iz Nikšića, katastarske parcele broj 1042/1, potes Kočani, način korišćenja: Nekategorisani put, površine 338,00 m², upisan u LN 763 KO Kočani, između prodavca Gorana Dakovića i kupca: Baćović Žarka, Perović Petra i Glomazić Milorada, u obimu od po 1/3 idealnog dijela.

•Skicu održavanja katastra nepokretnosti urađenu od Ovlašćene geodetske organizacije "NAVSTAR 7" D.O.O. Nikšić, na kojoj su prikazane katastarske parcele broj 1042/6 i 1041/1 KO Kočani."

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1015/11 KO Kočani priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1015/15 KO Kočani. U projektu prikazati mjesto i način priključkana katastarsku parcel broj 1015/15 KO Kočani"

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NovaMax" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 07.05.2024.. godine kojom izjavljuje da predmetnobjekat je projektovan na k.p.1015/11 KO Kočani, upisanoj u LN br.825, u vlasništvu Baćović Žarka.

Predmetnoj lokaciji se pristupa pomoću prilaznih puteva koji se nalaze na katastarskim parcelama 1015/15 i 1042/6 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 1015/15 KO kočani, upisana je u LN 352 kao nekategorisani put i vlasništvo je AD TEHNO BAZE NIKŠIĆ (po kupoprodanom ugovoru postoji pravo prolaza u korist vlasnika kat. parcele 1015/11).

Katastarska oarcela broj 1042/6 KO kočani, upisana je u LN 1059 kao nekategorisani put i vlasništvo je Baćović Žarka, Glomazić Milorada i Perović Petra.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO-poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3m;

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 246,90 m²);
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna BRGP 493,80 m²);
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar garnica urbanističke parcele.

Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 823,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09, (ostvarena - projektovana zauzetost 74,26 m²)
- indeks izgrađenosti 0,09, (ostvarena - projektovana BRGP 74,26 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Baćović Žarka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1015/11 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 78 od 06.03.2023. 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 PUP-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 na idejno rješenje investitora Baćović Žarka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/11 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15) projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 i 04/23), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 i 04/23).



Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Baćović Žarku,
- 1 x „ARHILINE“ D
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a