



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 79

Nikšić, 29.05.2024. 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 Bakrač Ivana iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog – poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 518/22 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bakrač Ivanu iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje izgradnje stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 518/22 KO Kličevo 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 07-350-841/1 od 25.12.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-79 od 10.04.2024. godine, investitor Bakrač Ivan iz Plužina, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 518/22 KO Kličevo, 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 07-350-841/1 od 25.12.2023. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „ARHILINE” 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambeno – poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 518/22 koju čini zemljište ispod porodične stambene zgrade površine 40,00 m² i po kulturi pašnjak 3. klase, površine 564,00 m², sa prizemnim objektom porodične stambene zgrade korisne površine 32,00 m²

upisane u “A” listu lista nepokretnosti broj 1801 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 22.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2883/2024, kao svojina Bakrač Predraga iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je Saglasnost OV br. 126/2024 od 03.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Ivana Janjuševića, kojom Bakrač Predrag izjavljuje da je saglasan da njegov sin Bakrač Ivan može graditi jedan ili više objekata, bez ograničenja, na katastarskoj parceli broj 518/22, upisane u LN broj 1801 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, od 04.03.2024. godine, kojom potvrđuje da sun a priloženom crtežu prikazane tačne koordinate katastarske parcele i obezbijedenog kolskog prilaza na parceli, koji je obezbijeden preko katastarske parcele 4292/1, a vlasnik parcel odnosno nosilac prava je Država Crna Gora 1/1, Opština Nikšić, po kulturi ulice.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-41 od 14.02.2024. godine, za radove na građenju novog –poslovno stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 518/22 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Školska X, propisano je:

- postojeće stanje: “Lokacija za radove na građenju novog –poslovno stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 518/22 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Školska X (katastarska parcela broj 4292 KO Kličevo). Ul. Školska X (na katastarskoj parceli broj 4292 KO Kličevo upisanoj u LN 2504 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 319 u Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je satavni dio

Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15)“.

- Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na građenju novog –poslovno stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 518/22 KO Kličevo priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put –ulicu u naselju Ul. Školska X”.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Iobroj 09-327-13 od 02.02.2024. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 518/22KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je 3 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 je 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, a spratnost P+1+Pk;
- Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinsk elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 604,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno – poslovnog objekta u okviru zadatah u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,26, planirana površina pod objektima iznosi 159,02 m², (ostvarena - projektovana zauzetost stambeno – poslovnog objekta je 119,02 m² + postojeći objekat 40,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,40 planirana BRGP iznosi 279,38 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambeno – poslovnog objekta objekta je 239,38 m² + BRGP postojećeg objekta 40,00 m²)
- spratnost stambeno – poslovnog objekta – P+1.

U prizemlju objekta je projektovan magacin u funkciji trgovine sa dvije ostave i jednim sanitarnim čvorom. Na spratu je isprojektovan stan sa tri spavaće sobe.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bakrač Ivana iz Plužina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog – poslovnog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 518/22 KO Kličevo 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 07-350-841/1 od 25.12.2023. 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 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 Bakrač Ivanu iz Plužina, na idejno rješenje izgradnje stambenog – poslovnog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 518/22 KO Kličevo 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“ broj 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.



DOSTAVLJEN

1 x Bakrač Ivan

1 „ARHILINE“ DOO Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a