



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 12

Nikšić, 07.02.2024. 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 Bošković Milice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, preprojektovanog na katastarskoj parceli broj 842/6 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) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bošković Milici iz Nikšića, daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji Kočansko Polje, koju čini katastarska parcela broj 842/6 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 – 776 od 06.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-12 od 25.01.2024. godine, investitor Bošković Milica iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočansko Polje, koju čini katastarska parcela broj 842/6 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 – 776 od 06.09.2023. 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 „INGPOINT“ 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 842/6, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 500,00 m² svojina Bošković Milice, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 1008 KO Kočani, sa zabilješkom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava: Pravo službenosti upis stvarne službenosti puta u korist kat. parcele br. 839 susvojina Đurković Marka 1/5 UZZ br. 465/19 od 04.07.2019.

Prema LN 1014 u "G" listu upisano je pravo službenosti, upis prava trajne službenosti u najširem obimu u korist parcele 842/6 KO Kočani, a preko katastarske parcele 842/1 KO Kočani.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-549/1 od 24.10.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 842/6 KO Kočani nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Krupačka (katastarska parcela broj 1430 KO Kočani), u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 842/6 KO Kočani, povezana je preko kat. parcele 842/8 KO Kočani sa Ul. Krupačka.

Kat. parcela broj 842/8 KO Kočani, upisana je u LN 1050 KO Kočani u susvojini: Drašković Dejana, Mićunović Dragice, Mićunović Julke, Đurković Marka, Bošković Milice i Koprivica Petra, u u obimu prava od po 1/6, način korišćenja – livada 5. klase.

Katastarska parcela broj 1430 KO Kočani upisana je LN 86 KO Kočani u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi, upisana je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 161, pod nazivom Ul. Krupačka. u Registar opštinskih i nekategorisanih

puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 36/15).

– mjesto i način priključenja: „ Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 842/6 KO Kočani priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na kat. parcelu br. 842/8 KO Kočani.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "LANDSAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od oktobra 2023. godine kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju u vlasništvu Bošković Milice u obimu prava 1/1 čini: katastarska parcela 842/6 u površini od 500,00 m², po kulturi livada 5. klase. Saobraćajni prilaz do navedenih parcela je obezbijeđen preko katastarske parcele 842/1. KO Kočani.

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 - poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa defisanim 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 150,00 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 300,00 m²)
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije za gradnju 500,00 m²;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija: građevinska linija objekta je na 5,0 m od regulacije ulice, građevinska linija novog objekta od bočnih granica parcele je 3m, a sa zadnje strane parcele, građevinska linija novog objekta objekta kroz plan nije definisana, pa je određeno da najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od zadnje granice parcele bude 2,0 m, kao kod namjene za stanovanja stanovanje male gustine - SMG, kao najbliže zone za navedeno pdoručje na kojoj se gradi objekta, a u dostavljenom idejnom rješenju je 3,00 m.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 105,91 m²)
- indeks izgrađenosti 0,32, (ostvarena - projektovana BRGP 160,91 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bošković Milice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 842/6 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 – 776 od 06.09.2023. 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.

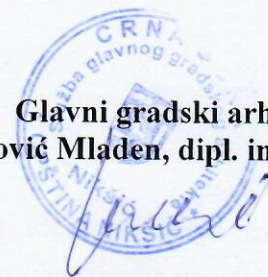
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Bošković Milice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji Kočansko Polje, koju čini katastarska parcela broj 842/6 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne uprave, 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 Bošković Milica, [redacted]

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a