



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 199/1

Nikšić, 16.01.2024. 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 Božović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2779 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Božović Ivanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2779 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 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 07-350-1078 od 28.11.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-199 od 29.12.2023. godine, investitor Božović Ivan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2779 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1078 od 28.11.2023. 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 „L-GRADNJA” D.O.O. Nikšić, pa 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 2779, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 1482,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 1162 KO Kličevo - prepis, od 06.12.2023. godine, potes Kličevo, svojina Božović Ivana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-844 od 18.12.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2779 KO Kličevo, na opštinski put- ulicu u naselju Ul. 13. Jul XIV, navedeno je:

– postojeće stanje - lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2779 KO Kličevo, nalazi se 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. 13. Jul XIV (k.p. 4291 KO Kličevo).

Ul. 13. Jul XIV (na kat. parceli broj 2795 KO kličevo, upisanoj u LN 394 u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 12.

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju stambenog objekta katastarskoj parceli broj 2779 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na opštinski put - ulicu u naselju Ul. 13. Jul XIV. U projektu prikazati mjesto i način priključenja”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” d.o.o. iz Nikšića, kojom se konstatuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta, kao i obezbijeđenog kolskog prilaza na parceli. Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbijeđen je preko

katastarske parcele 2795 KO Kličevo, LN 394, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Crna Gora 1/1, Opština Nikšić 1/1. Način korišćenja parcele 2795 je Ulica.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2779 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim 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; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 592,80 m²)
 - Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 1185,60 m²)
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
 - Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1482,00 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 0,10, (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u osnovi 142.63 m²)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena - projektovana BRGP 142.63 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Božović Ivana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2779, upisane u list nepokretnosti broj 1162 KO Kličevo, svojina Božović Ivana, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1078 od 28.11.2023. 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 Božović Ivanu iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2779 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ D.O.O.Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 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).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Božović Ivanu
- 1 x “L-GRADNJA” DOO Nikšić, Milovana Pekovića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a