



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 152

Nikšić, 14.06.2024. 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 Čećež Gordane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Čećež Gordani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani u obuhvatu 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 - 201 od 07.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-152 od 11.06.2023. godine, investitor Čećež Gordana iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta- stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani, u obuhvatu 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 - 201 od 07.03.2024. 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 „INGPOINT“ 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 stambenog objekta nalazi se na lokaciji koju čine:

- katastarska parcela broj 1170/12 po kulturi livada 4. klase, površine 355,00 m²;
- katastarska parcela broj 1170/15 po kulturi njiva 4. klase, površine 358,00 m²

upisane su u LN 916 KO Kočani - prepis, potes Kočani, od 29.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3199/2024, kao svojina Ćećez Gordane u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-147 od 19.03.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama 1170/12 i 1170/15 KO Kočani, navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta na katastarskim parcelama broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Jezerski put, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Ul. Jezerski put (katastarska parcela broj 1429 KO Kočani upisana u LN 86 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 148. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl.list CG – opštinski propisi”, broj 36/15”).

- mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta na katastarskoj parceli broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na ulicu u naselju – Ul. Jezerski put”

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-42 od 14.03.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića od 20.03. 2024. godine, kojom izjavljuje da su predmetne parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani, prikazane na crtežu sa tačnim koordinatama planiranog objekta kao i obezbijedenog kolskog puta. Kolski prilaz predmetnim parcelama obezbijeden je preko katastarske parcele broj 1429, a vlasnik parcele je Država Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić.

Način korišćenja katastarske parcele je javni put.

Uvidom u Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 285,20 m²);
- Maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 570,40 m²);
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, spratnost P+1+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje stambenog objekta je 713,00 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 0.21, (ostvorena - projektovana zauzetost 147,40 m²)
- indeks izgrađenosti 0.16, (ostvorena - projektovana BRGP 112,25 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ćećež Gordane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani u obuhvatu 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 - 201 od 07.03.2024. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Čećež Gordani iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje novog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1170/12 i 1170/15 KO Kočani u obuhvatu 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 „INGPOIN“ 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 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 i 04/23).



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

DOSTAVLJENO:

- 1 x Čećež Gordana,
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića - ne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a