



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-28

Nikšić, 13.02.2024. 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 Ćurić Nemanje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Ćurić Nemanji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“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 07-350-830 od 05.10.2023. godine.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-28 od 09.02.2024. godine, investitor Ćurić Nemanja iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 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 07-350-830 od 05.10.2023. 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, kjoji 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 „KAT” 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).

Kat. parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 149/7, koju čini po kulturi livada 3. klase površine površine 632,00 m²
- kat. parcele 149/22, koju čini po kulturi livada 3. klase površine 40,00 m²
- kat. parcele 149/23, koju čini po kulturi livada 3. klase površine 26,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 3316 KO Kličevo - prepis, potes Pod Trebjesa, kao svojina Ćurić Nemanje, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put. Prema LN 1249 u “G” listu upisano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko katastarske parcele 149/6 KO Kličevo po kulturi nekategorisani putevi u korist parcela broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, od februara 2024. godne, kojom izjavljuje da je predmetne katastarske parcele 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo (svojina Ćurić Nemanje), čine lokaciju za izgradnju (ukupne površine 698,00 m²). Prilaz lokaciji je dozvoljen sa pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist parcela broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, preko parcele 149/6 KO Kličevo (LN 1249) koja je u susvojini Nikčević Marka i Nikčević Radosava, a koja je direktno povezana sa Trebješkom ulicom (način korišćenja-ulice).

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-659 od 25.10.2023. godine, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo na opštinski put ulicu u naselju - UL. Trebješka istaknuto je:

postojeće stanje: “Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored ulice u naselju – UL. Trebješka (kat. parcela broj 4303 KO Kličevo i 4590 KO Nikšić). Lokacija je saobraćajno povezana sa Ul. Trebješkom preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 143/6 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 143/6 KO Kličevo upisana je u LN 1249 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Radoslava u obimu prava ½ i Nikčević Marka u obimu prava ½-način korišćenja –

nekategorisani putevi sa pravom službenosti – upis trajnog prava službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarskih parcela broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo. Katastarske parcele broj 4303 KO Kličevo I 4590 KO Nikšić upisane su u LN 2504 KO Kličevo I LN 764 KO Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –ulice. Takođe, upisane su pod rednim brojem 328. pod nazivom Ul. Trebješka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).“

- Mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 143/6 KO Kličevo.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele 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, (maksimalna površina osnove objekta 279,20 m²)
 - spratnost P+1+Pk;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8; (maksimalna bruto građevinska površina 558,40 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 elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 698,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,26, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 178,59 m²)
- indeks izgrađenosti 0,36, (ostvorena - projektovana BRGP 251,14 m²)
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ćurić Nemanje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo 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 07-350-830 od 05.10.2023. 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 stav1 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 Ćurić Nemanje iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 149/7, 149/22 i 149/23 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „Kat“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), 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 Ćurić Nemanja, F

1 x „KAT“ DOO Nik

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

br.1, Nikšić