



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 144/1

Nikšić, 18.06.2024. 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 Delibašić Darka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP1 blok UB35, lokacija Rastoci, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Delibašić Darku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta na lokaciji Rastoci, na kat. parcelama broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1, koje pripadaju urbanističkom bloku UB35, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 br. 07-350 – 214 od 13.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-144 od 30.05.2024. godine, investitor Delibašić Darko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na kat. parcele broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1, koje pripadaju urbanističkom bloku UB35 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 214 od 13.03.2024. 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, 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 „ARHILINE“ 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu DUP-a “Rastoci 1” („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10).

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

- kat. parcele 143/27, koju čini njiva po kulturi 1. klase, površine 415,00 m²
- kat. parcele 143/28, koju čini njiva po kulturi 1. klase, površine 25,00 m²

svojina je Delibašić Milijane, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 4033 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Delibašić Milijane, broj: OV 1724/2024 od 01.03.2024. godine, kojom daje saglasnost da njen sin Delibašić Darko može izgraditi stambeni objekat na katastarskim parcelama broj 143/27 i 143/28 upisanim u LN broj 4033 KO Nikšić, te da može legalizovati navedeni objekat i upisati ga na svoje ime kod Uprave za nekretnine PJ Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-164 od 01.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1, koje pripadaju urbanističkom bloku UB35 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om “Rastoci 1”, a prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova Up/Io broj: UP/Io br. 07-350 – 214 od 13.03.2024. godine, izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.”

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se kat. parcele broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić nalaze u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna površina pod objektom 176,00 m²);
- indeks izgrađenosti 1,0, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina 440,00 m²);

- spratnost objekata porodičnog stanovanja Po+P+1+Pk (max),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Rastojanje od bočne granice parcele - min. 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta - min. 4,0 m. ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi, a optimalno 1/2. visine većeg objekta
- Rastojanje od zadnje granice parcele - min. 3,0m., a optimalno 1/2 visine objekta
- površina urb. parcela: UP1 = 440,00 m²;

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,35, (ostvarena- projektovana površina pod objektom 158,20 m²),
- indeks izgrađenosti 0,47, (ostvarena- projektovana BRGP 209,41 m²),
- spratnost je P+1
- površina urbanističke parcele UP1 UB35 na koju se računaju koeficijenti je 440,00 m²

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Delibašić Darka iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1, koje pripadaju urbanističkom bloku UB35, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 214 od 13.03.2024. 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 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 investitoru Delibašić Darku iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta za izgradnju stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/24 i 143/28 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1, koje pripadaju urbanističkom bloku UB35 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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“ bro 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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Delibašić Darko,
- 1 x „ARHILINE“ D
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

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

