



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 149/2

Nikšić, 03.11.2023. 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 Drašković Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočansko polje, koju čini katastarska parcela br. 842/7 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Drašković Dejanu iz Nikšića, daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočansko polje, koju čini katastarska parcela br. 842/7 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 – 265 od 18.05.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-149 od 18.10.2023. godine, investitor Drašković Dejan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočansko polje, koju čini katastarska parcela br. 842/7 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 - 265 od 18.05.2023. 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, kjojji 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 „ARH DESING“ D.O.O. Beograd, DSD Herceg Novi, 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 842/7, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 500,00 m²

svojina Drašković Dejana, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 1031 KO Kočani, od 23.10.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-11144/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-267/1 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 stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 842/7 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).

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).

Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 842/7 KO Kočani povezana je preko kat. parcele 842/8 KO Kočani u sa Ul. Krupačkom.

Kat. parcela 842/8 KO Kočani upisan je u LN 1050 KO Kočani, u susvojini: Drašković Dejana u obimu prava 1/6, Mićunović Dragice u obimu prava 1/6, Mićunović Julke u obimu prava 1/6, Đurković Marka u obimu prava 1/6, Bošković Milice u obimu prava 1/6 i Koprivica Petra u obimu prava 1/6, način korišćenja – livada 5. klase, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima “pravo trajne

službenosti prolaza puta pješice, automobilom, teretnim kamionom ili bilo kojim drugim vozilom na k.p. 842/8 (poslužno dobro) u korist k.p. 842/7 (povlasno dobro) UZZ 155/2022 od 01.06.2022. godine.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 842/7 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 “Geo-kompas” d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od juna 2023. godine kojom potvrđuje da predmetna parcela (svojina Drašković Đorđije Dejana, po LN broj 1031-prepis), čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Prilaz lokaciji je obezbijeđen preko k.p. broj 842/8 KO Kočani (svojina Žarić Ilija Vere) po kategoriji livada 5. klase.

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 definisanim 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 područje na kojoj se gradi objekat.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 88,11 m²)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena - projektovana BRGP 88,11 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitor Drašković Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočansko polje, koju čini katastarska parcela br. 842/7, upisanom u list nepokretnosti broj 1031 KO Kočani, svojina Drašković Dejana, u obimu prava 1/1, 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 - 265 od 18.05.2023. 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Drašković Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočansko polje, koju čini katastarska parcela br. 842/7 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15) projektovanog od strane preduzeća „ARH DESING“ d.o.o. Beograd, DSD Herceg Novi, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektanu 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 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).

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

DOSTAVLJENO:

1 x Drašković Dejan,

1 x „ARH DESING“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, Kamenari bb, Herceg Novi

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a