



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-167

Nikšić, 23.11.2023. 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), Odluke o postavljanju odnosno gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Dubljević Milivoja za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, projektovane na katastarskim parcelama broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, na lokaciji Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Dubljević Milivoju iz Nikšića na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, projektovane na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u 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 07-350-908 od 12.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-167 od 08.11.2023. godine, investitor Dubljević Milivoje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, projektovane na katastarskim parcelama broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, na lokaciji Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-908 od 12.10.2023. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državno 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „ARHILINE“ doo 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).

Kat. parcele broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, 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 pomoćnog objekta – natsrešnice, sastoji se od:

- kat. parcele 339, koju čini njiva po kulturi 2. klase, površine 1712,00 m²,
- kat. parcele 340, koju čini pašnjak po kulturi 5. klase, površine 1336,00 m²,

svojina su Dubljević Milivoja, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 157 KO Mokra Njiva - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor Dubljević Milivoje je vlasnik i susjednih katastarskih parcela

- kat. parcele 337, koju čini porodična stambena zgrada u osnovi površine 144,00 m², dvorište površine 500,00 m² i pašnjak po kulturi 5. klase površine 411,00 m²
- kat. parcele 338, koju čini livada po kulturi 2. klase, površine 658,00 m²,

svojina su Dubljević Milivoja, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 157 KO Mokra Njiva - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-703 od 03.11.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, na kat. parcelama broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, nalazi se pored opštinskog puta Duklo – Vidrovan (kat. parcela broj 1693 KO Mokra Njiva).

Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, na kat. parcelama broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, ima prilaz do opštinskog puta Duklo – Vidrovan preko kat. parcela broj 337 i 338 KO Mokra Njiva.

Katastarske parcele broj 337 i 338 KO Mokra Njiva svojina su Dubljević Milivoja, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 157 KO Mokra Njiva – prepis.

Katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva, upisana je u u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, raspolaganje Vlada Crne Gore, način korišćenja javni putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, na kat. parcelama broj 339 i 340 KO Mokra Njiva, priključiti preko preko putnog zemljišta, preko kat. parcele broj 338 KO Mokra Njiva, na opštinski put Duklo – Vidrovan.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele 339 i 340 KO Mokra Njiva, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG-stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je P+1+Pk (max);
- 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;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekatdjelatnosti. 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.

• U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način:

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 3048,00 m².

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat – tipa nadstrešnica spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.
- Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.
- Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.
- Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opstinski propisi).

- indeks zauzetosti iznosi 0,08 (ostvarena - projektovana zauzetost - površina pod objektom - pomoćnog objekta iznosi 259,00 m²)
- indeks izgrađenosti iznosi 0,08 (ostvarena - projektovana BRGP 259,00 m²)
- spratnost je P,
- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu – natsrešnici je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Dubljević Milivoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, projektovane na katastarskim parcelama broj 339 i 340, upisanim u list nepokretnosti broj 157 KO Mokra Njiva - prepis., svojina Dubljević Milivoja, na lokaciji KO Mokra Njiva, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-908 od 12.10.2023. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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.

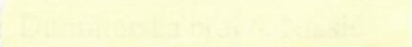
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Dubljević Milivoju iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, projektovane na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 339 i 340 KO Mokra Njiva., u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, 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 Dubljević Milivoje 
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a