



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 92

Nikšić, 24.04.2024. 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 Gredić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1872/3 i 1875/1 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Gredić Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1872/3 i 1875/1 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) 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 07-350-973 od 06.11.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-92 od 18.04.2024. godine, investitor Gredić Nikola iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1872/3 i 1875/1 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-973 od 06.11.2023. 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 „ARHITEKTONIKA” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa 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 1872/3, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 434,00 m²;
- kat. parcele 1875/1, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 566,00 m²;

upisana u list nepokretnosti broj 3340 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 05.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 200-919-11150/2024, kao svojina Gredić Nikole, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put već preko parcele 1871/3 za koju postoji upisano pravo službenosti: “Pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu bez naknade preko katastarske parcele 1871/3 nekategorisani putevi P=111,00 m² (poslužno dobro) u korist katastarske parcele 1872/3 livada 3. klase P=434,00 m² i 1875/1 voćnjak 3. klase P=566,00 m², UZZ 915/2023 notar Marković Ljubiša”.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “MIDIS CO” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od marta 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju čine katastarske parcele 1872/3 (LN 3340) KO Kličevo, po kulturi livada 3. klase u površini od 434,00 m² i 1875/1 (LN 3340) KO Kličevo, po kulturi voćnjak 3. klase u površini od 566,00 m², koje daju ukupnu površinu od 1000,00 m², svojina Gredić Rista Nikole u obimu prava 1/1. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele broj 1871/3 i 1872/4 KO Kličevo (susvojina Delibašić Sava Ljubiše ½ i Delibašić Sava Miodraga ½-LN 335) po kategoriji nekategorisani putevi.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-256 od 15.04.2024. godine, za priključenje lokacije na izgradnji stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1872/3 i 1875/1 KO Kličevo, na opštinski put ulicu u naselju - UL. Trgovačka, navedeno je:

- postojeće stanje - lokacija: “Lokacija za radove na izgradnju stambenog objekta izgradnji stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1872/3 i 1875/1 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 opštinskog puta - ulice u naselju - UL. Trgovačka (kat. parcela broj 4289 KO Kličevo).

Lokacija je saobraćajno povezana sa UL. Trgovačka preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1871/3 KO Kličevo.

Kat. parcela 1871/3 KO Kličevo upisana je u LN 335 KO Kličevo, u susvojini Delibašić Sava Ljubiše ½ i Delibašić Sava Miodraga, način korišćenja nekategorisani putevi, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko kat. parcele broj 1871/3 KO Kličevo - nekategorisani putevi, u korist kat. parcela 1872/3 i 1875/1 KO Kličevo.

U ugovoru o zasnivanju prava službenosti UZZ BR353/2024 od 05.04.2024. godine, ovjerenog od strane notara Ljubiše Markovića, konstatovano je: Suvlasnici poslužnog dobra Delibašić Ljubiša i Delibašić Miodrag, obavezuju se bez naknade zasnovati pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade, preko k.p. 1872/4 KO Kličevo, nekategorisani putevi, površine 3,00 m², upisane u "A" listu LN br. 335 KO Kličevo (poslužno dobro), u u korist kat. parcela 1875/1 KO Kličevo, voćnjak 3. klase, površine 566,00 m², upisanih u "A" listu LN 3340 KO Kličevo (povlasno dobro).

Katastarska parcela broj 4289 KO Kličevo, upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice. Takođe upisana je pod rednim brojem 336. pod nazivom UL. Trgovačka, 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 izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1872/3 i 1875/1 KO Kličevo, priključiti preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 1871/3 i 1872/4 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja na kat. parcelu 1871/4 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1872/3 i 1875/1 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, u određenim djelovima područjima mogu se formirati manji blokovi višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
 - Građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
 - Minimalna širina fronta parcele je za objekte porodičnog stanovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
 - Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300,00 m², a za objekte višeporodičnog stanovanja 600,00 m²;
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
 - Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (maksimalna površina pod objektom 400,00 m²);
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,2, (maksimalna bruto građevinska površina 1200,00 m²);
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1000,00 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 0,18, (ostvarena - projektovana zauzetost 180,72 m²)
- indeks izgrađenosti 0,32, (ostvarena - projektovana BRGP 320,00 m²)
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nikole Gredića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1872/3 i 1875/1 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-973 od 06.11.2023. 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 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.

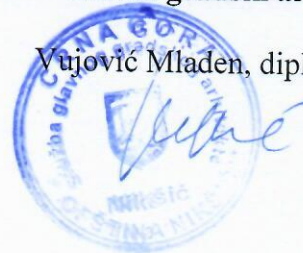
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Nikoli Grediću iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1872/3 i 1875/1 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. 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 i 04/23), 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Nikoli Grediću, [redacted]
- 1 x "ARHITEKTONIKA" D.O.O [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJF
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a