



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 147

Nikšić, 19.10.2023. 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 Gušić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2160/11 i 2159/3 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Gušić Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2160/11 i 2159/3 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 07-350-727 od 05.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-147 od 16.10.2023. godine, investitor Gušić Nikola iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2160/11 i 2159/3 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 07-350-727 od 05.09.2023. 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 „L-GRADNJA“ 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 2160/11 i 2159/3 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 stambenog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele broj 2159/3 koju čini šuma po kutluri 2. klase, površine 179,00 m²,
 - katastarske parcele broj 2160/11 koju čini livada po kutluri 4. klase, površine 717,00 m²,
- upisane su u LN 3325 KO Kličevo, potes Kličevo kao svojina Gušić Nikole, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Nalaze se u Kličevu u IV građevinskoj zoni. Prilaz parcelama nije javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-552 od 22.09.2023. godine, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2160/11 i 2159/3 KO Kličevo na opštinski put ulicu u naselju-UL. Rudarska istaknuto je postojeće stanje:

“Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2160/11 i 2159/3 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 uliceu naselju – UL. Rudarska (kat. Parcela broj 4293 KO Kličevo). Lokacija je saobraćajno povezana sa Ul. Rudarskom preko katastarske parcele broj 2154 KO Kličevo I nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 2155/10 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 2155/10 KO Kličevo upisana je u LN 690 KO Kličevo, u svojini Kontić Svetlane u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi, sa pravom službenosti-trajno pravo

stvarne službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade u korist katastarske parcele broj 2160/11 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 4293 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 257. pod nazivom Ul. Rudarska 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 2160/11 i 2159/3 KO Kličevo priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 2155/10 KO Kličevo. U projektu prikazati mjesto i način priključenja”.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “LANDSAT” DOO Nikšić iz Nikšića, od avgusta 2023. godine, kojom izjavljuje da je predmetna lokacija u vlasništvu Gušić Predrag Nikole u obimu prava 1/1 čine: katastarske parcele 2160/11 površine 717,00 m² i 2159/3 površine, po kulturi šuma, odnosno livada 4. Klase. Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbijeđen preko katastarske parcele 2155/10 i 2158/4 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2160/11 i 2159/3 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4(maksimalna površina pod objektom 358,40 m²);,
 - Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8; (maksimalna bruto građevinska površina 716,80 m²)
 - Maksimalna spratnost objekta je 3 nadzemne etaže - P+1+Pk;
 - 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;
 - 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.
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinsk elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnjaj objekta je 896,00 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 0.15, (ostvarena - projektovana zauzetost 133,78 m²)
- indeks izgrađenosti 0.15, (ostvarena - projektovana BRGP 133,78 m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Gušić Nikole iz Nikšića, za davanje saglasnosti na

idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2160/11 i 2159/3 KO Kličevo, potes 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/lo 07-350-727 od 05.09.2023. 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 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 Gušić Nikoli iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2160/11 i 2159/3 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 „L-GRADNJA“ 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), 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:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO

1 x Gušić Nikola,

1 x „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić, Milovana Pekovića bb

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a