



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 168

Nikšić, 09.07.2024. 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 Jakić Danka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/6 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Jakić Danku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/6 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 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 07-350-998 od 06.11.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-168 od 03.07.2024. godine, investitor Jakić Danko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekata, na katastarskoj parceli broj 2160/6 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-998 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, koji 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 „LISINA” 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 2160/6, koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 558,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 3289 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Jakić Danka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prema LN 681 u G listu upisano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko katastarske parcele broj 2160/9 KO Kličevo, po kulturi nekategorisani putevi u korist parcele broj 2160/6 KO Kličevo.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-803 od 04.12.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2160/6 KO Kličevo, na opštinski put – ulice u naselju Ul. Rudarska I, istaknuto je:

- postojeće stanje: “Lokacija za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta koju čini katastarska parcela broj 2160/6 KO Kličevo, se naalzi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15) pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Rudarska I (katastarska parcela broj 2144 KO Kličevo).

Lokacija za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta, koju čini katastarska parcela broj 2160/6 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ul. Rudarska I preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 2160/9 KO Kličevo i nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 2155/10 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 2160/9 KO Kličevo, upisana je u LN 681 KO Kličevo, u svojini Kontić Marte, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 2160/6 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 prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele broj 2160/6 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 2144 KO Kličevo, upisana je u LN 394 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 258. pod nazivom Ul. Rudarska I u Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je satavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15)“.

- Mjesto i način priključenja: “Lokacija za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta koju čini katastarska parcela broj 2160/6 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na katastarsku parcel broj 2160/9 KO Kličevo”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2160/6 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 223,20 m²) ;
- Maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 446,40 m²);
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, spratnost P+1+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- 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 objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 558,00 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 0,24, (ostvorena - projektovana zauzetost 135,52 m²)
- indeks izgrađenosti 0,51, (ostvorena - projektovana BRGP 283,83 m²)
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jakić Danka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na katastarskoj parceli broj 2160/6 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-998 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.

Smjernicama 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 Jakić Danku iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/6 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nišića, 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“ 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 Jakić Danko,

1 x „LISINA“ DO

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a