



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 140

Nikšić, 05.10.2023. 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), 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 Nenada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 464/2 KO Šipačno I, lokacija Trnje, 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 **Jakić Nenadu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 464/2 KO Šipačno I, lokacija Trnje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana 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 07-350-742 od 07.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-140 od 03.10.2023. godine, investitor Jakić Nenad iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Trnje, koju čini katastarska parcela broj 464/2 KO Šipačno I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-742 od 07.09.2023. 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 gorenavedeni 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 preduzeća „ARHILINE“ doo 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. parcela broj 464/2 KO Šipačno I, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 464/2, koju čini livada po kulturi 5. klase, površine 1280,00 m²

svojina je Jakić Predraga, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 171 KO Šipačno I, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica, UZZ 440/2022 od 28.11.2022. godine - notar Marinko Perović.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3405/2023 od 25.08.2023. godine, ovjerena od strane notara Perović Marinka kojom Jakić Predragda u svojstvu vlasnika katastarske parcele broj 464/2, u obimu prava 1/1, upisanoj u List nepokretnosti 171 KO Šipačno I, daje saglasnost Jakić Nenadu, da može graditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 464/2 KO Šipačno I.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica, broj 0503-17021-8198-23/1 od 29.09.2023. godine, kojom ona, kao hipotekarni povjerilac, daje saglasnost za građenje stambenog objekta na kat. parceli 464/2 upisanoj u list nepokretnosti broj 171 KO Šipačno I.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-558 od 26.09.2023. godine, , navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 464/2 KO Šipačno I, nalazi se pored opštinskog puta na katastarskoj parceli broj 1194 KO Šipačno I.

Opštinski put na katastarskoj parceli broj 1194 KO Šipačno I, upisan je u LN 185 KO Šipačno I - svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 464/2 KO Šipačno I, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka), na opštinski put na katastarskoj parceli broj 1194 KO Šipačno I.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 464/2 KO Šipačno I, nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište - obradive površine (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,30, (maksimalna površina osnove objekta 384,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,60, (maksimalna bruto građevinska površina 768,00 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja tri nadzemne etaže,
- 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 3.0 m;
- stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti
- stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu gdje se odvija poljoprivredna proizvodnja
- minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16,00 m.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 1280,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,09 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 112,64 m²), indeks izgrađenosti 0,09 (BRGP 112,64 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jakić Nenada iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Trnje, koju čini katastarska parcela broj 464/2, upisanoj u list nepokretnosti broj 171 KO Šipačno I, svojina Jakić Predraga, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-742 od 07.09.2023. 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 Jakić Nenadu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Trnje, koju čini katastarska parcela broj 464/2 KO Šipačno I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, 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), 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 Jakić Nenad,
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a