



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 13

Nikšić, 02.02.2024. 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 Karadžić Veselina iz Šavnika za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2160/1 KO Kličevo, lokacija Kličevo, 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 Karadžić Veselinu iz Šavnika daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/1 KO Kličevo, 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 07-350-30 od 02.03.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-13 od 29.01.2024. godine, investitor Karadžić Veselin iz Šavnika, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/1 KO Kličevo. U dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje, jer je u idejnom rješenju na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 53 od 31.05.2023. godine, spratnost stambenog objekta bila P, a po novom idejnom rješenju planiran je suterren. U suterrenu je planirana garaža. Objekat spratnosti Su+Pr. Osnova prizemlja, oblik krovnih ravni, materijalizacija objekta ostala je nepromjenjena.

Karadžić Veselin iz Šavnika aktom broj UP/Io broj: 20-361-13 od 29.01.2024. godine, investitor podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/1 KO Kličevo, 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 07-350-30 od 02.03.2023. 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 „KAT“ 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 2160/1 KO Kličevo, nalazi 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 2160/1, koju čini livada 4. klase, površine 409,00 m², svojina je Karadžić Veselina, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3272 KO Nikšić, od 10.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 200-919-15902/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Po dostavljenom Listu nepokretnosti broj 681 za katastarsku parcelu 2160/9, svojina Kontić Marte u obimu prava 1/1, -u opisu prava upisano je pravo službenosti prolaza, bez naknade preko navedene parcele pješke i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba preko k.p. 2160/9, livada 4. klase, površine 140,00 m² (poslužno dobro) u korist k.p. 2160/1, livada 4. klase, površine 409,00 m², upisana na Karadžić Veselina u L.N.3272 KO Kličevo (povlasno dobro).

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “LANDSAT” DOO Nikšić iz Nikšića, april 2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da katastarska parcela broj 2160/1 KO Kličevo, (svojina Karadžić Veselina), čini lokaciju za izgradnju (površine 409,00 m²), kojoj je saobraćajni prilaz obezbjeđen preko k.p. 2144 KO Kličevo (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić-LN 394) po kategoriji nekategorisani putevi, a preko katastarske parcele broj 2160/9 KO Kličevo (svojina Kontić Marte – LN 681), u skladu sa upisanim pravom službenosti prolaza, bez naknade preko navedene parcele pješke i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba (LN 681).

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-108 od 16.03.2023. godine, – mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 2160/1 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priljučka) na katastarsku parcelu broj 2160/9 KO Kličevo.

Za izdavanje saobraćajne saglasnosti investitor je dužan da priloži saglasnost (ovjerenu od notara) vlasnika k.p. broj 2160/9 i k.p. 2155/10 KO Kličevo, da preko te parcele može koristiti kolski prolaz, od lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2160/1 KO Kličevo do ulice Rudarska I.

Dostavljen je Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br. 605/2023 ovjeren od strane notara Marković Ljubiše od 10.05.2023. godine, između Kontić Svetlane (vlasnika poslužnog dobra) i Karadžić Veselina (vlasnika povlasnog dobra).

U listu nepokretnosti 681 KO Kličevo u podacima o teretima i ograničenjima upisano je u Opisu prava - Pravo službenosti: trajno pravo službenosti prolaza bez naknade pješke i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba preko kat. parcele 2160/9 livada 4.klase površine 140m² (poslužno dobro) u korist kat. parcele 2160/1 livada 4.klase površine 409,00 m² upisana na Karadžić Dragomira Veselina u listu 3272 ko kličevo (povlasno dobro) uzz 55/2023 od 13.02.2023. godine.

U listu nepokretnosti 690 KO Kličevo u podacima o teretima i ograničenjima upisano je u Opisu prava - pravo službenosti trajno pravo službenosti prolaza bez naknade u najširem mogućem obimu preko kat. parcele 2155/10 - nekategorisani putevi površine 971,00 m² i 2158/4 - nekategorisani putevi 280,00 m² (poslužno dobro) u korist kat. parcele 2160/1 - livada 4. klase, upisana u LN 3272 KO Kličevo na ime Karadžić Veselina (povlasno dobro) – UZZ 605/2023 od 10.05.2023. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2160/1 KO Kličevo, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina osnove objekta 163,60 m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (maksimalna bruto građevinska površina 327,20 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 2.0 m;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 409,00 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 0,25 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 103,90 m²), indeks izgrađenosti 0,36 (BRGP 147.62m²), a spratnost je Su+P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Karadžić Veselina iz Šavnika, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/1, upisanoj u list nepokretnosti broj 3272 KO Kličevo, svojina Karadžić Veselina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350--30 od 02.03.2023. 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 funkciju, 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Karadžić Veselinu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 2160/1 KO Kličevo, u zahvatu 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 preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 13 od 02.02.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 53 od 31.05.2023. godine.

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 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 Karadžić Veselin, [REDACTED]
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, zgrada Kankaraš ulaz br.1, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a