



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-175

Nikšić, 19.07.2024. 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 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 Kešeljević Ljiljane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 406/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Kešeljević Ljiljani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Grudska Mahala, koju čini katastarska parcela broj 406/2 KO Nikšić, 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 07-350-362/1/20 od 22.12.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 175 od 16.07.2024. godine, investitor Kešeljević Ljiljana, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta projektovanog na lokaciji Grudska Mahala, koju čine katastarska parcela broj 406/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-17 od 03.03.2022. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-17 od 03.03.2022. godine se odnose na korekcije prethodnog projekta u smislu izgradnje dvije manje betonske nadstrešnice iznad ulaznih vrata i dva prozora sa zapadne strane objekta, kao i dodavanje fasadne dekorativne plastike na uglovima objekta - sa drugom arhitektonskom oblikovnosti i materijalizacijom objekta. U gabaritnom smislu nije bilo promjena.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu Uvodne napomene je navedeno: "Izmjena idejnog rješenja i revidovanog glavnog projekta sprovodi se u toku izvođenja radova u cilju poboljšanja funkcionalnosti i arhitektonske oblikovnosti objekta.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Kešeljević Ljiljana iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-175 od 16.07.2024. godine, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Grudska Mahala, koju čine katastarska parcela broj 406/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-362/1/20 od 22.12.2021.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 državno arhitekta, kojji 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 izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, i 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 406/2 KO Nikšić, 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 406/2, koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 425,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 4160 KO Nikšić - prepis, potes Grudska Mahala, od 17.12.2021. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-11844/2021, kao korišćenje Kešeljević Luke u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Kat. parcele broj 406/2 na kojoj je planirana izgradnja predmetnog stambenog objekta, kao i kat. parcele broj 406/5, po kulturi su livade 2. klase, površine 425,00 m², odnosno 91,00 m² su vlasništvo Kešeljević Luke, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 4160 KO Nikšić.

Kešeljević Luka je dao saglasnost da njegova majka, Kešeljević Ljiljana može izgraditi stambeni objekat na kat. parceli broj 406/2 KO Nikšić, koja je njegovo vlasništvo, ovjerenu od strane notara Ljubiše Markovića, pod brojem OV 858/2022 od 27.01.2022. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-569 od 11.01.2022. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta, na kat. parceli broj 406/2 KO Nikšić, na opštinski put - ulica u naselju Ul. Put pored Bistrice VII, propisano je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta, na kat. parceli broj 406/2 KO Nikšić, 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. Put pored Bistrice VII.

– mjesto i način priključenja navedeno je: Lokaciju za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta, na kat. parceli broj 406/2 KO Nikšić, priključiti preko pristupne saobraćajnice na kat. parceli broj 420 KO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 406/2 KO Nikšić, nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa definsanim 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 satnovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog satnovanja 25;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za 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 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 170,00 m²);
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,2, (maksimalna bruto građevinska površina 510,00 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 izgradnjaj objekta je 425,00 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 0,20, (ostvarena - projektovana zauzetost 87,10 m²)
- indeks izgrađenosti 0,61, (ostvarena - projektovana BRGP 259,70 m²)
- spratnost je Po+P+2.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kešeljević Ljiljane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 406/2, iz lista nepokretnosti broj 4160 KO Nikšić, vlasništvo Kešeljević Luke, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-362/1/20 od 22.12.2021. 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, 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. 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 Kešeljević Ljiljani iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 406/2 KO Nikšić, 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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 175 od 19.07.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-17 od 03.03.2022. 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 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 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Kešeljević Ljiljana,
- 1 x „ARHILINE“ DOO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a