



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 61

Nikšić, 26.03.2024. 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 Kovačević Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji Grebice, koju čini kat. parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, 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 **Kovačević Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji Grebice, koju čini kat. parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada 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 – 122 od 22.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-61 od 22.03.2024. godine, investitor Kovačević Miloš iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Grebice, koju čini kat. parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, 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 - 122 od 22.02.2024. 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, 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 preduzeća „KAT“ 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. parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada 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 771/24 KO Mokra Njiva, koju čini livada 2. klase po kulturi, površine 798,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 850 KO Mokra Njiva - prepis, potes Grebice, kao svojina Kovačević Miloša u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-105 od 05.03.2024. godine, za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 771/24 KO Mokra Njiva, na nekategorisani put ulicu u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 706 KO Mokra Njiva, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na kat. parceli 771/24 KO Mokra Njiva, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 706 KO Mokra Njiva.

Lokacija na radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli 711/24 KO Mokra Njiva povezana je preko katastarske parcele broj 771/5 KO Mokra Njiva sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 706 KO Mokra Njiva.

Katastarska parcela 771/5 KO Mokra Njiva upisana je u LN 744 KO Mokra Njiva, u sukorišćenju Đorić Dragane u obimu prava $\frac{1}{4}$, Prelević Mirjana u obimu prava $\frac{1}{4}$, Stanojević Siniše u obimu prava $\frac{1}{8}$, Doknić Stevana u obimu prava $\frac{1}{4}$ i Đapić Zorana u obimu prava $\frac{1}{8}$, način korišćenja nekategorisani putevi.

Kovačević Miloš je dostavio ovom Sekretarijatu kopiju Ugovora o poklonu UZZ br. 216/2024 od 04.03.2024. godine ovjerenu od notara Marković Ljubiše iz Nikšića u kojem je konstatovano: “poklonodavac Đorić Dragana se obavezuje poklonoprimcu – Kovačević Milošu, u znak zahvalnosti, preneti bez naknade $\frac{1}{3}$ svog suvlasničkog dijela –pravo susvojinje u obimu prava $\frac{1}{12}$, dok za sebe zadržava pravo susvojinje u obimu $\frac{2}{12}$ na nepokretnosti navedene u tački 1 ovog Ugovora (katastarska parcela broj 771/5), što poklonoprimac prihvata”.

Katastarska parcela broj 706 KO Mokra Njiva, upisana je u LN 146 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli 771/24 KO Mokra Njiva, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 771/5 KO Mokra Njiva. U projektu prikazati mjesto i način priključka na prilazni put na katastarskoj broj 771/5 KO Mokra Njiva”.

Uvidom u list nepokretnosti 744 KO Mokra Njiva, utvrđeno je da kat. parcela broj 771/5 koju čini nekategorisani put površine 619,00 m², je susvojina Đorić Dragane u obimu prava 1/6, Prelević Mirjana u obimu prava 1/4, Stanojević Siniše u obimu prava 1/8, Doknić Stevana u obimu prava 1/4, Đapić Zorana u obimu prava 1/8 i **Kovačević Miloša u obimu prava od po 1/12.**

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "LANDSAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića od februara 2024. godine, da predmetna k.p. 771/24 KO Mokra Njiva čini lokaciju za izgradnju (površine 798,00 m²). Saobraćajni prilaz lokaciji obezbijeđen na katastarsku parcel broj 706 KO Mokra Njiva, a preko k.p. 771/5 KO Mokra Njiva po kategoriji nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, nalazi IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

SMG-stanovanje manje gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina osnove objekta 319,20 m²);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina 638,40 m²);
- spratnost objekata je 3 nadzemne etaže (max.);
- 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;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekatdjelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 798,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatah u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 136,39 m²)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvorena - projektovana BRGP 136,39 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kovačević Miloša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji Grebice, koju čini kat. parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati

urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 122 od 22.02.2024. 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 PUP-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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Kovačević Milošu iz Nikšića, za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na na lokaciji Grebice, koju čini kat. parcela broj 771/24 KO Mokra Njiva, 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 „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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“ bro 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 Kovačević Milošu, V

1 x „KAT“ DOO Nikšić,

, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a