



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-33

Nikšić, 19.02.2024. 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 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 Krivokapić Jovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Uz Kličevac – Grahovo, koju čine kat. parcele broj 961, 962 KO Grahovo, 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 Krivokapić Jovanu iz Kotora daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji potes Uz Kličevac – Grahovo, koju čine kat. parcele broj 961, 962 KO Grahovo, 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 07-350-963/21 od 12.01.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-33 od 16.02.2024. godine, investitor Krivokapić Jovan iz Kotora, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 961, 962 KO Grahovo, na lokaciji Uz Kličevac, i u dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje, u oblikovnosti krova, vanjskih stepenica, pa je samim tim i promjenjen izgled objekta. U potkrovnoim dijelu izvedene su dvije krovne badže, bez dizanja nadzitka. Stepenice za potkrovlje bile su planirane kao jednokrake, a planirane nove vanjske stepenice su a jednom dijelu zavojite, a promjenjen je i smjer kretanja na stepenicama. Ulaz u objekta sada je sa bočne strane planiran, a ne sa vanjske terase. Planirana su tri nova otvora na bočnom dijelu fasade u potkrovnom dijelu. Unutrašnji raspored u najvećem dijelu osnove prizemlja je ostao nepromjenjen (površina hodnika se promjenila). Spoljašnji gabarit objekta kao i namjena objekta (prizemlje namjena - stambena potkrovlje namjena - nestambeni prostor – sušara), je ostao nepromjenjen. Spratnost je ostala P+Pk.

Krivokapić Jovan iz Kotora, aktom broj UP/Io broj: 20-361-33 od 16.02.2024. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji potes Uz Kličevac – Grahovo, koju čine kat. parcele broj 961, 962 KO Grahovo, 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 07-350-963/21 od 12.01.2022. 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 stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 961, 962 KO Grahovo, na lokaciji Uz Kličevac, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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 961, 962 KO Grahovo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 961, koju čini pašnjak po kulturi 7. klase, površine 552,00 m²
- kat. parcele 962, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 2036,00 m²

svojina je je Krivokapić Jovana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 808 KO Grahovo, , bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarske parcele 958/2, način korišćenja neplodna zemljišta, površine 1294,00 m², katastarske parcele 960, način korišćenja neplodna zemljišta, površine 603,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 808 KO Grahovo, svojina je je Krivokapić Jovana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-49 od 14.02.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije izgradnje stambenog objekta, na kat. parcelama broj 961 i 962 KO Grahovo navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na kat. parcelama broj 961 i 962 KO Grahovo, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 959 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove za izgradnju stambenog objekta, na kat. parcelama broj 961 i 962 KO Grahovo , priključiti preko putnog zemljišta pored nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 959 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište - obradivo zemljište (PO) i ostale prirodne površine -garing, krš, kamenjar, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,25, indeks izgrađenosti 0,60, spratnost objekata porodičnog stanovanja P+Pk, minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočna i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru kojega se formira gabarit budućeg objekta, prema definisanom koeficijentu zauzetosti.

- površina lokacije za gradnju 2588,00 m².

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koj se nalazi na prostoru koji je PUP-om, opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrednim površinama izvan I i II kategorije, na šumskom zemljištu osim ekonomskih šuma i goletima i kamenjarima.

Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju, ekonomske i pomoćne objekte.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,05 , (ostvarena - projektovana zauzetost 143,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,09, (ostvarena - projektovana BRGP 242,43 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krivokapić Jovana iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj broj 961, 962, na lokaciji Uz Kličevac, iz lista nepokretnosti broj 808 KO Grahovo, svojina Krivokapić Jovana, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-963/21 od 12.01.2022.. 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 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 investitoru Krivokapić Jovana iz Kotora, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji potes Uz Kličevac – Grahovo, koju čine kat. parcele broj 961, 962 KO Grahovo,, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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- 33 od 16.02.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-32 od 31.03.2022. 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“ 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 Krivokapić Jovan, Sveti Vrača br.9/3, Kotor
- 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