



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 215/1

Nikšić, 17.09.2024. 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 Svetlane Kršikape iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2432/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Svetlani Kršikapi iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2432/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 07-350-498 od 28.05.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-498/1 od 13.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-498 od 28.05.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-215 od 10.09.2024. godine, investitor Svetlana Kršikapa iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2432/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-498 od 28.05.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-498/1 od 13.09.2024. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kojim 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 privrednog društva „ING INVEST“ DOO Danilovgrad iz Danilovgrada, pa 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).

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

- kat. parcele broj 2432/2 koju čini po kulturi njiva 4. klase površine 460,00 m², upisane u LN broj 922 KO Grahovo, potes Pod Čelina, kao svojina Kršikapa Svetlane, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put već preko parcele 2432/4 upisane u LN 325 KO Grahovo kao svojina Knežević Milana sa zabilježbom u "G" listu:

“Pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu bez naknade preko kat. par. br. 2432/4, njiva 4. klase, površine 119,00 m² (poslužno dobro) u korist katastarske parcele 2432/2 njiva 4. klase, površine 460,00 m² (povlasno dobro) UZZ 177/2024 od 21.02.2024”.

Dostavljena je saglasnost Knežević Milana broj OV 8109/2024 od 06.08.2024. godine od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom izjavljuje da je saglasan da preko puta – katastarske parcele broj 2432/5 KO Grahovo, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade uspostaviti trajna službenost prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 2432/2 KO Grahovo, čiji je vlasnik Kršikapa Svetlana.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-436 od 02.08.2024. godine, za priključenje lokacije za izvođenje radova na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2432/2 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebu na katastarskoj parceli broj 2444 KO Grahovo, propisano je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2432 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu 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 broj 2444 KO Grahovo.

- 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kojim 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 privrednog društva „ING INVEST“ DOO Danilovgrad iz Danilovgrada, pa 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).

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

- kat. parcele broj 2432/2 koju čini po kulturi njiva 4. klase površine 460,00 m², upisane u LN broj 922 KO Grahovo, potes Pod Čelina, kao svojina Kršikapa Svetlane, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put već preko parcele 2432/4 upisane u LN 325 KO Grahovo kao svojina Knežević Milana sa zabilježbom u "G" listu:

“Pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu bez naknade preko kat. par. br. 2432/4, njiva 4. klase, površine 119,00 m² (poslužno dobro) u korist katastarske parcele 2432/2 njiva 4. klase, površine 460,00 m² (povlasno dobro) UZZ 177/2024 od 21.02.2024”.

Dostavljena je saglasnost Knežević Milana broj OV 8109/2024 od 06.08.2024. godine od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom izjavljuje da je saglasan da preko puta – katastarske parcele broj 2432/5 KO Grahovo, čiji je vlasnik u obumu prava 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade uspostaviti trajna službenost prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 2432/2 KO Grahovo, čiji je vlasnik Kršikapa Svetlana.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-436 od 02.08.2024. godine, za priključenje lokacije za izvođenje radova na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2432/2 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebu na katastarskoj parceli broj 2444 KO Grahovo, propisano je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2432 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu 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 broj 2444 KO Grahovo.

- 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 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 460,00 m², koja se vodi kao njiva 4. klase.

U mišljenju UP/Io 07-350-498/1 od 13.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-498 od 28.05.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-GURa Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, za koju nije došlo do promjene koeficijentata izgrađenosti i zauzetosti, a i ostali parametri ostali su nepromjenjeni.

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 0,11, (ostvarena - projektovana zauzetost stambenog objekta 49,69 m²)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta 49,69 m²)
- spratnost stambenog objekta - P,

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Svetlane Kršikape iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2432/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-498 od 28.05.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-498/1 od 13.09.2024. 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Svetlani Kršikapi, na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2432/2 KO Grahovo,, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ING INVEST“ DOO Danilovgrad iz Danilovgrada, 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 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 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 Svetlana Kršikapa, Danilovgrad

1 x „ING INVEST“ DOO Danilovgrad

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Danilovgrad