



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 223/2

Nikšić, 23.10.2024. 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 Krunić Vere iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na dijelu kat. parceli broj 113/6 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP10 blok UB18 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Krunić Veri iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na dijelu kat. parceli broj 113/6 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP10, a koja pripada urbanističkom bloku UB18, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 br. 07-350 – 73 od 07.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-73/1 od 21.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-73 od 07.03.2024. 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: 20-361-223 od 17.09.2024. godine, investitor Krunić Vera iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na dijelu kat. parceli broj 113/6 koja čini dio urbanističke parcele UP 10 blok UB 18 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 73 od 07.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-73/1 od 21.10.2024. 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 „KAT“ D.O.O. 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).

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10).

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

- kat. parcele 113/6, koju čini po kulturi livada 1. klase, površine 443,00 m² svojina Krunic Vere, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4263 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-148/3 od 29.07.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 113/6 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Partizanski put, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: „lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 10 blok UB 18 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10) i prema DUP-u, planiran je priključak ove urbanističke parcele na planiranu saobraćajnicu Ulica 4, koja nije izgrađena i ne postoji u prostoru. Trasa Ulice 4 planirana je DUP-om na katastarskim parcelama koje se nalaze u privatnoj svojini.

Urbanistička parcela UP 10, blok UB 18, na katastarskoj parceli broj 113/6 KO Nikšić, trenutno je povezana preko katastarske parcele broj 113/5 KO Nikšić sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Partizanski put (na katastarskoj parceli broj 4547/1KO Nikšić).

Katastarska parcela broj 113/5 KO Nikšić upisana je u LN 3586 KO Nikšić, u susvojini Krunic Vere, u obimu prava 4/54, način korišćenja –ne kategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 4547/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

Takođe upisana je pod rednim brojem 224. pod nazivom Ul. Partizanski put u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne gore-opštinski propisi", broj 36/15).

U postupku propisivanja saobraćajno tehničkih uslova Sekretarijat za saobraćaj i komunalno stambene poslove se obratio zahtjevom za davanje mišljenja Agenciji za projektovanje i planiranje Opštine Nikšić broj 09-340-148/1 od 03.06.2024. godine, u kojem je naglasio:

"Trenutno stanje na terenu je da katastarska parcela broj 113/6 KO Nikšić (koja je upisana u LN 3586 KO Nikšić u susvojini Krunić Vere, u obimu prava 4/54, način korišćenja – nekategorisani putevi), koja je DUP-om predviđena kao djelovi urbanističkih parcela, a planirani prilaz UP10 po DUP-u nije izgrađen, pa od Vas kao obrađivača plana tražimo mišljenje na mogućnost propisivanja privremenog priključka preko katastarske parcele broj 113/5 KO Nikšić, kao do sada do realizovanja DUP-a tj. Izgradnje planirane saobraćajnice "Ulica 4". Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine je dana 04.07.2024. godine pod brojem: 07-350-73 dostavio Mišljenje o mogućnosti propisivanja privremenog priključka u okviru DUP-a Rastoci 1, broj: 17-340-148/2 od 06.06.2024. godine izdato od Agencije za projektovanje i planiranje Opštine Nikšić, u kojem je konstatovano:

Kako k.p. br. 113/6 KO Nikšić pozicijom oblikom i površinom ispunjava uslove da se na njoj može graditi objekat prema pravilima iz planskog dokumenta, te kako planirane saobraćajnice u tom dijelu planskog dokumenta nijesu realizovane, postojeći nekategorisani put se može propisati kao privremeni pristup do katastarske parcele-lokacije za izgradnju objekta."

-mjesto i način priključenja: "priključak na lokaciju za izgradnju novog stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP10 blok UB18 na katastarskoj parceli broj 113/6 KO Nikšić (koji će se izgraditi realizacijom postojećeg planskog dokumenta) planirati u skladu sa DUP-om „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10) na planiranu pristupnu saobraćajnicu Ulicu 4. prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina 7, koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova broj 07-350-73 od 07.03.2024. godine, izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Privremeni priljučak na lokaciju za izgradnju novog stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP10, urbanistički blok UB18 na katastarskoj parceli broj 113/6 KO Nikšić, planirati sa nekategorisanog puta na katarskoj parceli broj 113/5 KO Nikšić.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja."

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR" D.O.O. Nikšić o tačnoj lokaciji planiranog objekta od septembra 2024. godine, kojom izjavljuje da:

da predmetna kat. parcela 113/6 KO Nikšić, odnosno njen dio koji pripada Urbanističkoj parceli broj10, UB18, svojina Krunić Vere, čini lokaciju za izgradnju stambnog objekta, površina k.p. 113/6 iznosi 443,00 m², dok dio koji pripada urbanističkoj parceli UP10, UB18 iznosi 298,00 m².

Saobraćajna povezanost predmetne parcele je planirana na DUP-om predviđenu saobraćajnicu ULICA 4, koja još nije izgrađena i ne postoji u prostoru. Trasa saobraćajnice je predviđena preko parcela koje se nalaze u privatnom posjedu i nije izvjesno kada će se realoiziovati.

UP10 u UB18 trenutno je povezana preko k.p. 113/5 KO Nikšić, sa opštinskim putem - ulica u naselju Ul. Partizanski put (na k.p. 4547/1 KO Nikšić).

Katastarska parcela broj 113/5 KO Nikšić upisana je u LN 3586 KO Nikšić, u susvojini Krunić Vere, u obimu prava 4/54, način korišćenja –nekategorisani putevi.

“Kako k.p. br. 113/6 KO Nikšić pozicijom oblikom i površinom ispunjava uslove da se na njoj može graditi objekat prema pravilima iz planskog dokumenta, te kako planirane saobraćajnice u tom dijelu planskog dokumenta nijesu realizovane, postojeći nekategorisani put se može propisati kao privremeni pristup do katastarske parcele-lokacije za izgradnju objekta”.

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se kat. parcela broj 113/6 KO Nikšić nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu zidati ako slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
 - Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
 - spratnost objekata je 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 je 2,0 m;
 - Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
 - indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina za površinu dijela katastarske parcele 113/6 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP 10 predviđene za gradnju od 298,00 m² iznosi 119,20 m²);
 - indeks izgrađenosti 1,0 (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina za površinu dijela katastarske parcele 113/6 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP 10 predviđene za gradnju od 298,00 m² iznosi 298,00 m²);
 - maksimalna spratnost objekta P+1+Pk
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
 - površina urb. parcela: UP10 = 507,00 m².
- ***Površina dijela katastarske parcele 113/6 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP 10 za gradnju (predmet projekta) 298,00 m²;***

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a “Rastoci 1”, moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

U mišljenju UP/Io UP/Io 07-350-73/1 od 21.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-73 od 07.03.2024. 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 predmetna parcela nalazi u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), i da kao dio plana sa detaljnom razradom koji su važeći zadržavaju se propisani parametri iz detaljnog plana.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,39, (ostvarena površina pod objektom 115.36 m²),
- indeks izgrađenosti 0,39, (ostvarena BRGP 115.36 m²),
- spratnost je P
- površina dijela urbanističke parcele UP10, odnosno površina dijela katastarske parcele 113/6 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP 10 za gradnju (predmet projekta), na koju se računaju koeficijenti je 298,00 m²;

Planirani objekat je u cjelosti postavljen u okviru granica katastarske parcele 113/6 KO Nikšić, kao i u odnosu na urbanističku parcelu UP10, i u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju koje su date u UTU.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krunić Vere iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na dijelu kat. parceli broj 113/6 koja čini dio urbanističke parcele UP 10 blok UB 18 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 73 od 07.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-73/1 od 21.10.2024. 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 DUP-a „Rastoci 1“, 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 Krunić Veri iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta izgradnje stambenog objekta na dijelu kat. parceli broj 113/6 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP10, a koja pripada urbanističkom bloku UB18, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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“ 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 Krnić Veri, I

1 x „KAT“ DOO [redacted], [redacted] ulaz br.1, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a