



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 254

Nikšić, 25.10.2024. 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 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 Miloša Kuveljića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta- porodične kuće na katastarskoj parceli broj 222/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Milošu Kuveljiću iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čadalice, koju čini katastarska parcela broj 222/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“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 -280/1 od 27.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-254 od 21.10.2024. godine, investitor Miloš Kuveljić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čadalice, koju čini katastarska parcela broj 222/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 280/1 od 27.08.2024. 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, koji 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 „STUDIO VIRTO“ 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. parcele broj 222/2 KO Straševina nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 222/2 koju čini: zemljište po kulturi livada 3. klase površine 1000,00 m², upisana je u list nepokretnosti broj 1168 KO Straševina, potes Čađalica, od 18.10.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-11965/2024, kao svojina Kuveljić Miloša u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-690 od 01.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 222/2 KO Straševina, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 222/2 KO Straševina nalazi se pored opštinskog puta -ulice u naselju Ul. Budoška II u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Ul. Budoška II (katastarska parcela broj 229 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1 način korišćenja -javni putevi), upisana je kao ulica pod rednim brojem 78. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi”, broj 36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 222/2 KO Straševina, priključiti preko jednog priključka, na opštinski put -ulicu u naselju – Ul.Budoška II.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "Nova Max" d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od 12.02.2024. godine, kojom izjavljuje da

- Predmetni objekat - "stambeni objekat" je projektovan na lokaciji koju sačinjava katastarska parcela 222/2, čija površina iznosi 1000,00 m², KO Straševina, opština Nikšić, upisanoj u list nepokretnosti br. 1168, kao livada 3. klase, i vlasništvo Kuveljić Radovan Miloša.
- Predmetna lokacija se graniči sa katastarskom parcelom 229 KO Straševina, list nepokretnosti br. 500, po načinu korišćenja "Javni put", vlasništvo Republike Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Nikšić, te se ista koristi kao pristup lokaciji.

Dostavljeno je Obavještenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-296 od 05.09.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim je shodno članu 115 Zakona o vodama ("Sl. List CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz Sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 222/2 KO Straševina nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.

- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1000,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,26, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 259,63 m²)
- indeks izgrađenosti 0,26., (ostvorena - projektovana BRGP 259,63 m²)
- spratnost je P..

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Miloša Kuveljića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog stambenog objekta - porodična kuća na katastarskoj parceli broj 222/2 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -280/1 od 27.08.2024. 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 Izmjena i dopuna 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 Kuveljić Milošu iz Nikšića, za izgradnju novog stambenog objekta - individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Čadalice, koju čini katastarska parcela broj 222/2 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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“ 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 Kuveljić Miloš Mr [REDACTED]
- 1 x „STUDIO VIRTO“ [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a