



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-173

Nikšić, 21.11.2023. 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), Odluke o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 „MIRANIS VUJOVIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje pomoćnog objekta – garaže – tip 1, projektovane na katastarskim parcelama broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, Kličevo, 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 „MIRANIS VUJOVIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta – garaže – tip 1, projektovane na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (”Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-177 od 13.04.2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-173 od 17.11.2023. godine, investitor „MIRANIS VUJOVIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže – tip 1, projektovane na katastarskim parcelama broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, na lokaciji Kličevo, 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 07-350-177 od 13.04.2020. 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 pomoćnog objekta – ljetne kuhinje, projektovanog od strane „ARHIBOX“ DOO 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).

Kat. parcele broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, 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 pomoćnog objekta – garaže, sastoji se od:

- kat. parcele 1680/1, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 183,00 m²,
- kat. parcele 1680/3, koju čini zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 616,00 m² i poslovna zgrada u privredi površine 616,00 m²

svojina je Vujović Milorada, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 2608 KO Kličevo - prepis, sa zbilješkom upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca CKB AD Podgorica.

Investitor je vlasnik susjedne kat. parcele 1677/6 koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 551,00 m², kao i kat. parcela 1677/7 koju čini voćnjak po kulturi 3. klase površine 442,00 m², kat. parcele broj 1679/3 koju čini šuma po kulturi 2. klase, površine 146,00 m², 1679/4 koju čini šuma po kulturi 2. klase, površine 186,00 m², po navedom LN 2608 KO Kličevo-prepi, svojina e Vujović Milorada, u obimu prava 1/1.

Na kat. parcelama izgrađena poslovna zgrada u vanprivredi, namjene radionica kolača, i priložene su saglasnosti u papirnoj formi:

Dostavljena je saglasnost broj: OV 4984/2019 od 23.10.2023. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinka kojom Perović Radovan, vlasnik katastarske parcele broj 1681 KO Kličevo daje saglasnost Vujović Miloradu vlasniku kat. parcela broj 1680/3 i 1680/1 KO Kličevo da može dograditi objekat proizvodno magacinskog karaktera na udaljenost 1,0 m od k.p. 1681 KO Kličevo

Pored ove saglasnosti priložene su i saglasnosti za postojeći objekat - poslovnu zgradu u vanprivredi: OV 1598/2019 od 25.04.2019. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinka kojom Ćorić Milojka vlasnik kat. parcele 1680/2 KO Kličevo daje saglasnost Vujović Miloradu vlasniku kat. parcele 1680/3 KO Kličevo da može dograditi objekat proizvodno magacinskog karaktera na udaljenosti 1,2 m od k.p. 1680/2 KO Kličevo, kao i saglasnost Dragice Drobnjak vlasnice kat. parcele 1682 KO Kličevo da Vujović Milorad vlasnik kat. parcele 1680/3 KO Kličevo da može dograditi objekat proizvodno magacinskog karaktera na udaljenosti 1,0 m od k.p. 1682 KO Kličevo

Priložena je saobraćajna saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju izdatu od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-208 od 03.06.2021. godine na glavni projekat izgradnje pomoćnog objekta – garaže na kat. parcelama broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, investoru “MIRANIS VUJOVIĆ” DOO Nikšić u dijelu tehničke dokumentacije koja se odnosi na putnu infrastrukturu, urađenu od strane „ARHIBOX“ DOO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, nalaze u IV (četvtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica granica urbanističke parcele
- površina lokacije 983,00 m².

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, odzvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udalčenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran)

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – garaže – tip 1, projektovane na katastarskim parcelama broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, na lokaciji Kličevo, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Cme Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,40 (ostvorena - projektovana zauzetost - sa postojećim objektom na navedenim kat. parcelama, uključujući i projektovani aneks na postojećem objektu, koji je prikazan u arhitektonskom idejnom rješenju)
- površina pod objektom - pomoćnog objekta iznosi 81,33m², a površina postojećeg objekta po idejnom rješenju je 310,00 m²)
- projektovani indeks izgrađenosti iznosi 0,40 (ostvorena - projektovana - BRGP 81,33 m² + 310,00 m² - postojeći objekat - po arhitektonskom idejnom rješenju)
- ostvorena BRGP pomoćnog objekta garaže je 81,33 m²,
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev "MIRANIS VUJOVIĆ" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno izgradnje pomoćnog objekta – garaže – tip 1, projektovane na katastarskim parcelama broj 1680/1 i 1680/3 upisanim u list nepokretnosti broj 2608 KO Kličevo - prepis, svojina Vujović Milorada, na lokaciji Kličevo, u okviru 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 07-350-177 od 13.04.2020. 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 Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekata 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 "MIRANIS VUJOVIĆ" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – garaže – tip 1, projektovane na katastarskim parcelama broj 1680/1 i 1680/3 KO Kličevo, na lokaciji Kličevo, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog

od strane „ARHIBOX“ DOO 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), 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).



DOSTAVLJENO:

- 1 x Vujović Milorad, [redacted] - "MIRANIS VUJOVIĆ" DOO Nikšić
- 1 x „ARHIBOX“ DOO Nikšić, ul.Milice Vučinić br.5, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a