



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 3

Nikšić, 28.01.2025. 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“ 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 Marić Anđele iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo 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

Investitorke **Marić Anđeli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog – stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo 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 07-350-709 od 25.08.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 20.01.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-709 od 25.08.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-3 od 14.01.2025. godine, investitorke Marić Anđela iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade GUR (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-709 od 25.08.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 20.01.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-709 od 25.08.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić

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, 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 privrednog društva „INGPOINT” DOO Nikšić iz Nikšića, 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).

Kat. parcela broj 2419/1 KO Kličevo, nalaze 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 objekta, sastoji se od:

- kat. parcele broj 3790 koju čini po kulturi njiva 3. klase površine 233 m² i
- kat. parcele broj 3791/11 koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 397 m²

upisane su u list nepokretnosti broj 3328 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, u svojini Marić Anđele u obimu prava 1/1.

Prilaz parcelama nije javni put.

Prema LN 1177 u „G“ listu upisano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko katastarske parcele 3794/14 po kulturi nekategorisani putevi u korist parcela broj 3790 i 3791/11.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-556 od 25.09.2023. godine, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo, na opštinski put ulicu u naselju –Ul. Stubička X, naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: “lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo, nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi br.16/15 i 17/15), pored ulice u naselju – Ul. Stubička X preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 3791/4 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 3791/4 KO Kličevo upisana je u LN 1177 KO Kličevo, u svojini: Šljukić Marije u obimu prava 1/3, Radnić Angeline u obimu prava 1/3 i Nikčević Zlatane u obimu prava 1/3, način korišćenja-nekategorisani putevi, sa pravom službenosti-pravo u najširem mogućem obimu u korist katastarskih parcela broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo.

Katasatrska parcela broj 4299 KO Kličevo upisana je u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- ulice. Takođe, upisana je pod

rednim brojem 295. Pod nazivom UL. Stubička X 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:"lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 3791/4 KO Kličevo. U projektu prikazati mjesto i način priključenja na katastarsku parcel broj 3942 KO Kličevo."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena je PO-poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
 - Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
 - Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
 - Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
 - Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
 - Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
 - Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
 - 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 objekta je 630,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,15, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 95,86 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena - projektovana BRGP 95,86 m²)
- spratnost je P.

U mišljenju mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 20.01.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-709 od 25.08.2023. 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 2419/1 KO Kličevo, nalazi u obuhvatu PUP-GURa Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima, za koju nije došlo do promjena u planskom dokumentu za stambene objekte.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Marić Anđele iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-709 od 25.08.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 20.01.2025. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-709 od 25.08.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić 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-GUR-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 stav 1 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 investitorci Marić Anđeli iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje izgradnje porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 3790 i 3791/11 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT” DOO Nikšić iz Nikšića, a u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

NAPOMENA: Projektну 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 Marić Anđela,

1 x „INGPOINT“ D

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

rne metalurgije AD Nikšić, Nikšić