



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 101

Nikšić, 30.04.2024. 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 Marković Božidarke iz Cetinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/18 KO Kočani, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Marković Božidarki iz Cetinja daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/18 KO Kočani, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 23 od 23.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-101 od 24.04.2024. godine, investitor Marković Božidarka iz Cetinja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/18 KO Kočani, potes Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 23 od 23.02.2024. 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, 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 preduzeća „ARHILINE“ 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).

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

- kat. parcele 951/18, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 1000,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 1052 KO Kočani - prepis, potes Polje, kao svojina Marković Božidarke, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-108 od 18.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli 951/18 KO Kočani na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Krupačka, navedeno je:

– postojeće stanje - lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/18 KO Kočani, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Krupačka (k.p. 1430 KO Kočani).

Lokacija je saobraćajno povezana sa UL. Krupačkom preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 951/19, 951/17 i 951/16 KO Kočani i pristupne saobraćajnice na kat. parceli broj broj 951/12 KO Kočani.

Katastarske parcele broj 951/19, 951/17 i 951/16 KO Kočani upisane su u LN 298 KO Kočani, u svojini Vukotić Radovana, u obimu prava 1/1, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade, u korist kat. parcele broj 951/18 KO Kočani.

Kat. parcela broj 951/12 KO Kočani upisana je u u LN 92 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1), način korišćenja – nekategorisani putevi.

Kat. parcela broj 1430 KO Kočani upisana je u u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1), način korišćenja – javni putevi, a upisana je pod nazivom Krupačka, pod rednim brojem 161, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 951/18 KO Kočani, priključiti preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 951/19, 951/17 i 951/16 KO Kočani i pristupne saobraćajnice na kat. parceli broj broj 951/12 KO Kočani, na UL. Krupačka.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 26.02.2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcela: k.p. 951/18 KO Kočani upisana u list nepokretnosti broj 1052 KO Kočani po kulturi livada 5. klase, površine 1000,00 m², u vlasništvu

Marković Božidarke, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 951/12, nekategorisani putevi u vlasništvu Crne Gore – Opština Nikšić, preko kat. parcela 951/19, 951/17 i 951/16, koje su u vlasništvu Vukotić Radovana, po klaturi nekategorisani putevi, a za koje postoji pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, u korist kat. parcele 951/18 KO Kočani.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO - poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- 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 pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- 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 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta 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 granice parcele je 3m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 300,00 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 600,00 m²)
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije za gradnju 1000,00 m²;

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 0,15, (ostvarena - projektovana zauzetost 154,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena - projektovana BRGP 154,00 m²)
- spratnost je P+T.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Marković Božidarke iz Cetinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/18, upisana u list nepokretnosti broj 1052 KO Kočani, svojina Marković Božidarke, u obimu prava1/1, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 23 od 23.02.2024. 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, a 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 Marković Božidarki iz Cetinja, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 951/18 KO Kočani, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 Marković Božidarka,
- 1 „ARHILINE“ DOO Ni
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a