



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 151

Nikšić, 31.10.2023. 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 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 Dragane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3085/11 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Marković Dragani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3085/11 KO Kličevo 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 07-350-359 od 12.05.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-151 od 20.10.2023. godine, investitor Marković Dragana iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3085/11 KO Kličevo 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 koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-359 od 12.05.2023. 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 privrednog društva „STUDIO VERTIKALA” D.O.O. Tivat iz Tivta, 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).

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

- kat. parcele broj 3085/11, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 752,00 m², upisana je u LN 3310 KO Kličevo, potes Kličevo kao svojina Marković Dragane svojina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od septembra 2023. godine, kojom izjavljuje da je predmetna parcela u vlasništvu Marković Marko Dragane po LN broj 3310-prepis, čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Prilaz lokaciji je obezbijeden preko k.p. broj 3085/10 KO Kličevo (svojina Filipović Milorad Nataša) po kategoriji livada 3. klase.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-731 od 26.10.2023. godine, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3085/11 KO Kličevo, na ulicu Školsku XIV navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3085/11 KO Kličevo, nalazi se pored ulice Školska XIV.

Katastarska parcela broj 3085/10 KO Kličevo upisana je u LN 1035 KO Kličevo, na ime Filipović (Milorada) Nataša u svojini u obimu prava 1/1, način korišćenja – livada, a služi kao put za sve ostale parcele pod brojem 3085 KO Kličevo.

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju stambenog objekta novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3085/11 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na ulicu Školska XIV, a preko katastarske parcele broj 3085 KO Kličevo, koja je upisana u LN upisana je u LN 1035 KO Kličevo, na ime Filipović (Milorada) Nataša”.

Za izdavanje saobraćajne saglasnosti investitor je dužan uz projektnu dokumentaciju priložiti saglasnot vlasnika k.p. 3085 KO Kličevo za pristup do ulice Školska XIV.

Dostavljeno je Rješenje od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, broj 919-103-UP/Io-2311/2023 10079/2023 od 10.07.2023. godine u kojem je navedno da je u "G" listu LN broj 1053 KO Kličevo, vrši upis zasnivanja prava stvarne službene puta i to na:

- k.p. 3085 podobroj 10, koja je po načinu korišćenja livada 3 klase, površine 219,00 m², upisana u listu LN broj 1035 KO Kličevo na ime Filipović Nataša (poslužno dobro), upisuje se teret "pravo stvarne službenosti puta pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba" u korist k.p. 3985/11, koja je po načinu korišćenja livada 3. klase, površine 752,00 m²., upisana u "A" lista LN broj 3310 KO kličevo na ime Marković Dragan, svojina u obimu prava 1/1(povlasno dobro).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3085/11 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je 3 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;
 - Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4, (maksimalna površina pod objektom 300,80 m²);
 - Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8;*maksimalan bruto povr[ina nadyemnih eta\la 601.60 m²)
 - spratnost P+1+Pk;
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinsk elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 752,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija. indeks zauzetosti iznosi 0,14 (maksimalni ukupni gabarit je 108.40m²), indeks izgrađenosti iznosi 0,11 (ostvarena BRGP: 80,58 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Marković Dragane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3085/11, upisanoj u list nepokretnosti broj 3310 KO Kličevo, svojina Marković Dragane, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-359 od 12.05.2023. 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 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 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 Marković Dragani iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3085/11 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VERTIKALA“ D.O.O.Tivat iz Tivta, 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“ bro 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Dragana Marković,
- 1 x "STUDIO VERTIKALA" D.O.O.Tivat, Šetalište Seljanovo 2 Tivat
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a