



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 139/1

Nikšić, 13.06.2024. 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 Mijanović Danijele iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji u ulici 18. septembar, koju čini katastarska parcela br. 3034/1 KO Nikšić, 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 **Mijanović Danijeli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji u ulici 18. septembra, koju čini katastarska parcela br. 3034/1 KO Nikšić, 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 07-350-399 od 11.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-139 od 27.05.2024. godine, investitor Mijanović Danijela iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji u ulici 18. septembra, koju čini katastarska parcela br. 3034/1 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-399 od 11.04.2024. 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, 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 privrednog društva „WAZDAN“ D.O.O. 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).

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

- kat. parcele 3034/1, koju čini dvorište površine 318,00 m² upisana upisane u list nepokretnosti broj 1801 KO Kličevo - prepis, 47 KO Nikšić, u ulici 18. septembra, kao svojina svojina Mijanović Danijele u obimu prava 1/1., bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-272 od 30.04.2024. godine, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 3034/1 KO Nikšić na opštinski put – ulicu u naselju Ul. 18. septembar istaknuto je:

- postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3034/1 KO Nikšić, nalazi se pored opštinskog puta – ulice Ul. 18. septembar, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Prilaz na lokaciji za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3034/1 KO Nikšić nije sa javnog puta, već preko katastarske parcele broj 3034/2 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 3034/2 KO Nikšić je upisana u LN 3801 KO Nikšić, u sukorišćenju: Jelić Đorđija, Jelić Janka, Jelić Ljiljane i Jelić Ljubinka u obimu prava po ¼, način korišćenje - stambeni prostor i dvorište, sa UPISOM PRAVA SLUŽBENOSTI PUTA U KORIST KATASTARSKE PARCELE BR. 3034/1 P. BR. 1185/0.

Ul. 18. sptembar (katastarska parcela broj 4566 KO Nikšić upisana u LN 605 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 15. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl.list CG – opštinski propisi", broj 36/15)".

- Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 3034/1 KO Nikšić, priključiti preko putnog zemljišta, preko postojećeg priključka, preko katastarske parcele broj 3034/2 na ulicu u naselju – Ul. 18. septembar."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 3034/1 KO Nikšić nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, u određenim djelovima područjima mogu se formirati manji blokovi višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
 - Građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
 - Minimalna širina fronta parcele je za objekte porodičnog satnovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog satnovanja 25;
 - Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za za objekte porodičnog stanovanja je 300,00 m², a za objekte višeporodičnog stanovanja 600,00 m²;
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele jenajmanje ¼ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje ¼ visine objekta ;
 - Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (maksimalna površina pod objektom 127,20 m²);
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,2, (maksimalna bruto građevinska površina 381,00 m²);
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnaj objekta je 318,00 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 0,20, (ostvarena - projektovana zauzetost 62,97 m²)
- indeks izgrađenosti 0, 20, (ostvarena - projektovana BRGP 62,97 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijanović Danijele iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji u ulici 18. septembra, koju čini katastarska parcela br. 3034/1 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-399 od 11.04.2024. 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 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 investitoru Mijanović Danijeli iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta, na lokaciji u ulici 18. septembra, koju čini katastarska parcela br. 3034/1 KO Nikšić, 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 „WAZDAN“ 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“ 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 Mijanović Danijeli, V

1 x "WAZDAN" D.O.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Nikšić