



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 5

Nikšić, 19.01.2024. 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 Mijušković Save iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1919 i 1920 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) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Mijušković Savi iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1919 i 1920 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 07-350-904 od 13.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-5 od 15.01.2024. godine, investitor Mijušković sava iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1919 i 1920 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-904 od 13.10.2023. 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, 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 „STUDIO STRUKTURA” 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1919, koju čini zemljište pod objektom porodična stambena zgrada površine 144,00 m², pomoćna zgrada površine 57,00 m², livada 3. klase površine 543,00 m² i dvorište površine 500,00 m²
- kat. parcele 1920, koju čini po kulturi njiva 3. klase površine 603,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 857 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Mijušković Novke, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena Saglasnost Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić broj 10-00-53168 od 09.11.2023. godine da hipotekarni dužnik može graditi objekta na nepokretnosti koja je evidentirana u "A" listu Lista nepokretnosti broj 857 KO Kličevo, na k.p. broj 1919, po kulturi livada 3. klase površine 543 m², u svojini Mijušković Novke iz Nikšića.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj OV 12047/2023 od 11.12.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom Mijušković Novka daje saglasnost da njen sin Mijušković Sava može izgraditi objekat na katastarskim parcelama broj 1919 i 1920 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR 7" d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od 15.11.2023. godine, kojom izjavljuje da predmnetnu lokaciju čine katastarske parcele 1919 koju čini zemljište pod objektom porodična stambena zgrada površine 144,00 m², pomoćna zgrada površine 57,00 m², livada 3. klase površine 543,00 m² i dvorište površine 500,00 m² i 1920 po kulturi njiva 3. klase površine 603,00 m² (LN 857) KO Kličevo; koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom

parcelom 1918 u vlasništvu Mijušković Veselin Darka, Mijušković Veselin Gorana, Mijušković Pavle Ranko po kulturi ulice upisane u listu nepokretnosti broj 871 KO Kličevo.

U Saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-693 od 03.11.2023. godine, i Saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-693/1 od 12.01.2024. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta-stambenog objekta na katastarskim parcelama 1919 i 1920 KO Kličevo na ulicu u naselju UL. Školska VI, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju novog objekta-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1919 i 1920 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored ulice u naselju Ul. Školska VI (katastarska parcela broj 1918 KO Kličevo).”

Kat. parcela broj 1918 u vlasništvu Mijušković Veselin Darka, Mijušković Veselin Gorana, Mijušković Pavle Ranko, u obimu prava od po $\frac{1}{4}$, po kulturi ulice upisane u listu nepokretnosti broj 871 KO Kličevo. Na zahtjev Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj; Direkcija za imovinu opštine Nikšić dostavila je presudu Višeg suda u Podgorici Gž. Br. 5541/17 od 01.12.20217. godine I Presudu Osnovnog suda u Nikšiću P.br. 1992/15 -14 od 03.07.2017. kojim je naloženo:

Opštini Nikšić da Mijušković Darku, Mijušković Goranu i Mijušković Ranku, nadoknadi štetu za oduzeto građevinsko zemljište, koje je pretvoreno u javni put bez provođenja eksproprijacije i to kat. parcela 1918 upisana u LN 871 KO Kličevo, površine 1151,00 m².

- mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju novog objekta-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1919 i 1920 KO Kličevo priključiti preko putnog zemljišta na Ul. Školsku VI.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1919 i 1920 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) 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 stanovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², a za objekte višeporodičnog stanovanja 600 m²;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje $\frac{1}{4}$ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{3}$ visine objekta ;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4;
- Maksimalni idenks izgrađenosti je 1,2;

- 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 izgradnja objekta je 1847,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju (sa postojećim objektima na kat. parceli 1919) su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,11, (ostvarena - projektovana zauzetost 117,12 m² + 201,00 m² - postojeći objekti)
- indeks izgrađenosti 0,23, (ostvarena - projektovana BRGP 231,41 m² + 201,00 m² - postojeći objekti)
- spratnost - P+1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijušković Save iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1919 i 1920 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-904 od 13.10.2023. 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 Mijušković Savi iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1919 i 1920 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), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Mijušković Sava,
- 1 x "STUDIO STRUKTURA" D.O.O. Nikšić, Jola Piletića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a