



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 116

Nikšić, 18.09.2023. 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), 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 Musić Dimitrija iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 357 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Musić Dimitriju iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 357 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada 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 – 592 od 21.07.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-116 od 13.09.2023. godine, investitor Musić Dimitrije iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 357 KO Mokra Njiva, 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 - 592 od 21.07.2023. 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 gorenavedeni 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 preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 357 KO Mokra Njiva, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 357 KO Mokra Njiva, koju čini livada 2. klase po kulturi, površine 1159 m², dvorište površine 500,00 m² i zemljište pod objektima porodične stambene zgrade površine 106,00 m² i pomoćne zgrade površine 71,00 m², upisane u “A” listu LN 235 KO Mokra Njiva, i porodična stambena zgrada površine 106,00 m² i pomoćne zgrade površine 71,00 m², bez detaljne razrade upisane u “V” listu LN 235 KO Mokra Njiva, od 28.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-9044/2023. Godine, kao svojina Musić Vladimira u obimu prava 1/1.

Dostavljena je saglasnost broj OV 8537/2023 od 28.08.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Musić Vladimir, vlasnik k.p. 357, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 235 KO Mokra Njiva, daje saglasnost da Musić Dimitrije može izgraditi stambeni objekat na k.p. 357 KO Mokra Njiva.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-443 od 11.08.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na kat. parceli 357 KO Mokra Njiva, nalazi se pored lokalnog puta Duklo-Vidrovan (katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva), u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

Katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva upisana je u LN 507 KO Mokra Njiva u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi”.

- mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na a izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli 357 KO Mokra Njiva priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na lokalni put Duklo-Vidrovan.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-MONTE” d.o.o. Podgorica iz Podgorice od 19.08.2023. godine, da je izvršeno preklapanje geodetske podloge sa projektovanim objektom i zvaničnim katastarskim podacima i na osnovu toga izjavila da će se projektaovani, odnosno planirani objekat nalaziti na katastarskoj parceli 357 KO Mokra Njiva, Opština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 357 KO Mokra Njiva, nalazi IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

SMG-stanovanje manje gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je 3 nadzemne etaže (max.);
- 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;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 1836 m².

Na katastarskoj parceli 357 KO Mokra Njiva nalaze se i već postojeći objekti i projektant je površinu navedenih objekata primenio na osnovu lista nepokretnosti i geodetske podloge urađene od strane firme “GEO-MONTE” d.o.o. Podgorica iz Podgorice. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgrađenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

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

Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,14 (ostvarena - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta iznosi 72,76 m² + 177,00 m² - postojeći objekti), indeks izgrađenosti 0,14 (ostvarena - projektovana BRGP 72,76 m² + 177,00 m² - postojeći objekti), a spratnost planiranog objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Musić Dimitrije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 357 KO Mokra Njiva, 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 - 592 od 21.07.2023. 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.

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, 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 Musić Dimitriju iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 357 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO 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), 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 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 Musić Dimitrije,

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a