



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 191

Nikšić, 26.08.2024. 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 Novković Ljubomir iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele broj 2569/8 KO Rubeža u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Novković Ljubomiru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Trnovac, koju čini katastarska parcela broj 2569/8 KO Rubeža, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 07-350-389 od 24.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-389/1 od 21.08.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-389 od 24.04.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-191 od 07.08.2024. godine, investitor Novković Ljubomir iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Trnovac, koju čini katastarska parcela broj 2569/8 KO Rubeža, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-389 od 24.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-389/1 od 21.08.2024. 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 privrednog društva „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nišića, 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 2569/8, koju čini po kulturi neplodna zemljišta, površine 787,00 m² i šuma po kulturi 6. klase, površine 1836,00 m²

upisana u posjedovni list broj 1481 KO Rubeža - prepis, potes Trnovac, kao posjedništvo Novković Gorana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO - KOMPAS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 20.05.2024. godine, kojom izjavljuje da na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parcelama. Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 2569/5, 2568, a vlasnik parcel odnosno nosilac prava je Novković Dušana Bosa. Način korišćenja navedenih parcela je neplodno zemljište i pašnjak 7. klase. Katastarska parcela 2568 izlazi na katastarsku parcel 3137 čija je namjena put 4. reda u vlasništvu je države Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-321 od 08.05.2024. godine, za priključenje lokacije za izvođenje radova na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2569/8 KO Rubeža, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3137 KO Rubeža.

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za izgradnju novog stambenog objekta – stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2569/8 KO Rubeža nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta, ulicu u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3137 KO Rubeža i prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 2569/19 KO Rubeža.

Prilaz lokaciji za izgradnju stambenog objekta nije omogućen direktno sa javnog puta.

Prilaz lokaciji na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3137 KO Rubeža je moguće obezbjediti preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 2569/19 KO Rubeža.

Katastarska parcela broj 3137 KO Rubeža broj upisana je u PL 261 KO Rubeža u posjedu Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.

Katastarska parcela broj 2569/19 KO Rubeža upisana je u PL 693 KO Rubeža u posjedu tri sopstvenika –suposjednika u obimu prava 1/3, način korišćenja nekategorisani putevi.

Investitor Novković Ljubomir iz Nikšića je izjavio da ne može pribaviti saglasnost sopstvenika-suposjednika da može koristiti prilaz do lokacija za izgradnju novog objekta-stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2569/8 KO Rubeža preko katasatsrke parcele broj 2569/19 KO Rubeža i zahtjevao da mu ovaj Sekretarijat propiše uslove na način da: do katastarske parcele broj 2569/8 KO Rubeža obezbjedi prilaz preko katastarskih parcela broj 2568 i 2569/5 KO Rubeža. Naveo je da su pomenute parcele porodično vlasništvo i da može preko tih parcela dobiti saglasnost za prilaz lokaciji za izgradnju stambenog objekta.

Katastarska parcela broj 2568 i 2569/5 KO Rubeža upisana je u PL 1133 KO Rubeža u posjedu Novković Bose, obimu prava 1/1.

Mjesto i način priključenja: "Lokacije za izgradnju novog stambenog objekta – stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2569/8 KO Rubeža priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3137 KO Rubeža.

U projektu prikazati mjesto i način priključka: na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3137 KO Rubeža sa katastarske parcele broj 2568 KO Rubeža, kao i na katastarsku parcelu broj 2569/8 KO Rubeža sa katastarske parcele broj 2569/5 KO Rubeža."

Dostavljena je saglasnost Novković Gorana broj: OV 4314/2024 od 30.04.2024. godine ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića, kojom je saglasan da njegov sin Novković Ljubomir može izgraditi stambeni objekat-kuću na katastarskoj parceli broj 2569/8 KO Rubeža koja je upisana na njegovo ime.

Dostavljena je saglasnost Novković Bose broj: OV 7112/2024 od 09.07.2024. godine ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića, kojom je saglasna da preko puta-katastarske parcele broj 2569/5, upisana u PL broj 1133 KO Rubeža, čije je vlasnik, može bez ikakve nadoknade i bez smetnji uspostaviti trajna službenost prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 2569/8 KO Rubeža čiji je vlasnik Novković Goran.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2569/8 KO Rubeža, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;

- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 787,00 m², koja se void kao neplodna zemljišta.

U mišljenju UP/Io 07-350-389/1 od 21.08.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-389 od 24.04.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi na granici PUP-GURa Nikšić Opštine Nikšić gdje se nalazi zona SMG – stanovanje malih gustina za koju je došlo do promjene koeficijenata zauzetosti sa 0,40 na 0,30 , dok su ostali parametric ostali nepromjenjeni za stambene objekte..

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 118,68 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena - projektovana BRGP 118.68 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Novković Ljubomira iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2569/8 KO Rubeža u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-389 od 24.04.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-389/1 od 21.08.2024. 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 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 Novković Ljubomiru iz Nikšića, na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji potes Trnovac, koju čini katastarska parcela broj 2569/8 KO Rubeža, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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 Novković Ljubomiru, I

1 x „INGPOINT“ D.O.O. I

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

alurgije AD Nikšić, Nikšić