



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 6

Nikšić, 24.01.2024. 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 Sekretarijata za investicije i projekte Opštine Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje doma Mjesne zajednice, na lokaciji Donje Čarađe, koju čine katastarska parcela blok 20, broj 44/1 KO Čarađe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje doma Mjesne zajednice, na lokaciji Donje Čarađe, koju čini katastarska parcela blok 20, broj 44/1 KO Čarađe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana 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 – 1124 od 07.12.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-6 od 15.01.2024. godine, investitor Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje doma Mjesne zajednice, na lokaciji Donje Čarađe, koju čini katastarska parcela blok 20, broj 44/1 KO Čarađe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana 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 – 1124 od 07.12.2023. 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 m<sup>2</sup> 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 „Agencija za projektovanje i planiranje“ d.o.o. Nikšić, 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 doma Mjesne zajednice, sastoji se od:

- kat. parcele blok 20, broj 44/1, koju čini dvorište površine 400,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom kućom i zgradom gabaritne površine 144,00 m<sup>2</sup>, površine 544,00 m<sup>2</sup>

koje je Crna Gora je sopstvenik-posjednik u obimu prava 1/1, po posjedovnom listu 106-prepis.

Dostavljeno je Rješenje izdato od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 954-103-UPI-3085/14-115 od 09.07.2015. godine, kojim se usvaja zahtjev i vrši upis promjene prava na nepokretnostima u katastarskom operatu na način da se nepokretnosti upisane u list nepokretnosti 106 i 154 KO Čarađe upisuju na Državu Crnu Goru s pravom raspolaganja Opštine Nikšić, jer se radi o Domu MZ Krstac.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-857 od 11.12.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji doma Mjesna zajednica na katastarskoj parceli 44/1 blok 20 KO Čarađe, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji doma Mjesna zajednica na katastarskoj parceli 44/1 blok 20 KO Čarađe priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na postojeći nekategorisani put, koji je priključen na R-7 Vir (raskrsnica sa M-8) – Krstac – (granica sa BiH).”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela blok 20, broj 44/1 KO Čarađe nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni su: drugo poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci) –PD, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,30, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1;

- Minimalno rastojanje objekta od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve a od granice susjednih parcela 4 m Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, al se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 2,5 m;
- Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcela – lokacije za izgradnje doma Mjesne zajednice, - 544,00 m<sup>2</sup>

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u tački 1.2 – Postojeće stanje navedeno je: Na predmenoj parceli se nalazi prizemni objekat okvirne površine oko 144,00 m<sup>2</sup>, koji nema opštih uslova za obavljanje potrebnih djelatnosti, stoga je potrebno srušiti prije izgradnje novoplaniranog objekta.

Predmetni objekta na kat. parceli blok 20, broj 44/1 KO Čarađe, oznaka je kao kuća i zgrada RB 1.

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koj se nalazi na prostoru koji je PUP-om, opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrenim površinama izvan I i II kategorije.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja doma Mjesne zajednice, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22, (ostvorena - projektovana zauzetost 120,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvorena - projektovana BRGP 120,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje doma Mjesne zajednice, na lokaciji Donje Čarađe, koju čini katastarska parcela blok 20, broj 44/1 KO Čarađe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1124 od 07.12.2023. 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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

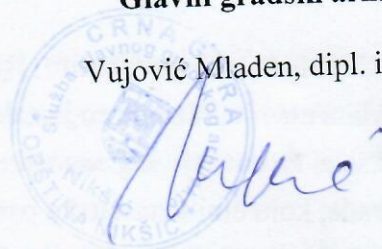
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje doma Mjesne zajednice, na lokaciji Donje Čarađe, koju čini katastarska parcela blok 20, broj 44/1 KO Čarađe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „Agencija za planiranje prostora“ d.o.o. Nikšić u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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 Opština Nikšić – S [redacted]

Nikšić

1 x „Agencija za projektovanje i planiranje“ d.o.o. Nikšić,

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a