



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 97/2

Nikšić, 28.08.2023. 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 Perišić Ratka iz Šavnika za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1091/13 KO Kličevo, lokacija Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Perišić Ratku iz Šavnika daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1091/13 KO Kličevo, lokacija Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-411 od 29.05.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-97 od 16.08.2023. godine, investitor Perišić Ratko iz Šavnika, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarska parcela broj 1091/13 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-411 od 29.05.2023. 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 „KAT“ DOO 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 1091/13 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

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

- kat. parcele 1091/13, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 348,00 m², svojina Perišić Ratka, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3222 KO Kličevo, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO PLAN” DOO Nikšić iz Nikšića, avgust 2023. godine, da katastarska parcela broj 1091/13 KO Kličevo, po LN 3222 - prepis (svojina Perišić Ratka), čini lokaciju za izgradnju (površine 348,00 m²). Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko ulice u naselju – Ul. Straševska IV, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena preko putnog zemljišta na pristupnu saobraćajnicu na kat. parceli 1091/5 KO Kličevo, sa obavezom priložene saglasnosti suvlasnika kat. parcela 1084 i 1091/ 5 KO Kličevo, preko kojih je obezbjeđen pristup do Ul. Straševske IV, a ovjerenu od strane notara, kako je i propisano saobraćajno tehničkim uslovima.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-296 od 13.06.2023. godine, , navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 1091/13 KO Kličevo, nalazi se pored ulice u naselju – Ul. Straševska IV.

Lokacija je saobraćajno povezana sa Ul. Straševska IV (kat. parcela broj 1128 KO Kličevo) preko pristupne saobraćajnice – (k.p. broj 1084 i 1091/5 KO Kličevo).

Katastarska parcela 1084 KO Kličevo, upisana je u LN 1591 KO Kličevo, u susvojini suvlasnika Suknović Janka, Suknović Stojadinke i Suković Zorke u obimu prava od po 1/3 – način korišćenja – nekategorisani putevi.

Kat. parcela broj 1091/5 KO Kličevo, upisana je u LN 278 KO Kličevo, u susvojini suvlasnika Glušica Mileve i Glušica Stanojke, u obimu prava od po 1/2 – način korišćenja – nekategorisani putevi.

Kat. parcel broj 1128 KO Kličevo, upisana je u LN 2504 KO Kličevo - svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 1091/13 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta na pristupnu saobraćajnicu na kat. parceli broj 1091/5 KO Kličevo.

Za izdavanje saobraćajne saglasnosti investitor je dužan uz projektnu dokumentaciju priložiti saglasnost suvlasnika katastarske parcele broj 1084 KO Kličevo i kat. parcele broj 1091/5 KO Kličevo (ovjerenu os strane notara), preko kojih je obezbjeđen kolski pristup do Ul. Sraševska IV.

Dostavljena je saglasnost broj OV 7483/2023 od 25.07.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Glušica Mileva i Glušica Stanojka, kao suvlasnici u obimu prava od po 1/2, kat. parcele 1091/5 KO Kličevo, daju saglasnost da preko navedene parcele, a Perišić Ratko, može koristiti saobraćajni prilaz do katastarske parcele broj 1091/13 KO Kličevo, (Ul. Straševska IV), čiji je vlasnik Perišić Ratko.

Dostavljena je saglasnost broj OV 7484/2023 od 25.07.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Suknović Stojadinka, kao suvlasnik kat. parcele 1084 KO Kličevo, daje saglasnost da preko navedene parcele, Perišić Ratko, može koristiti saobraćajni prilaz do katastarske parcele broj 1091/13 KO Kličevo, (Ul. Straševska IV), čiji je vlasnik Perišić Ratko.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1091/13 KO Kličevo, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina pod objektom 139,20 m²)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 417,60 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 348,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,26 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 91,94 m²), indeks izgrađenosti 0,26 (BRGP 91,94 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perišić Ratka iz Šavnika, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju

čini katastarska parcela broj 1091/13, upisane u list nepokretnosti broj 3222 KO Kličevo, svojina Perišić Ratka, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-350-411 od 29.05.2023. 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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Perišić Ratku iz Šavnika, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarska parcela broj 1091/13 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „KAT“ 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 Perišić Ratko ~~XXXXXXXXXXXX~~
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, zgrada ~~Konkarnički ulaz bb 1, Nikšić~~
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a