



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 148

Nikšić, 19.10.2023. 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 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 Perović Gorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, planiranog na katastarskim parcelama broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani u obuhvatu 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 **Perović Goranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“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 - 478 od 10.07.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-148 od 17.10.2023. godine, investitor Goran Perović iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 478 od 10.07.2023. 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, 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 preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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. parcele broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani, nalaze 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 stambenog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele broj 1369/5 koju čini voćnjak po kutluri 3. klase, površine 10,00 m²,
- katastarske parcele broj 1370/1 koju čini zemljište ispod pomoćne zgrade površine 33,00 m² i njiva po kulturi 5. Klase, površine 457,00 m²,

upisane su u LN 1047 KO Kočani – prepis, kao svojina Perović Gorana u obimu prava 1/1. Na lokaciji se nalazi i pomoćna zgrada površine 33 m² upisana u “V” listu LN 1047 KO Kočani svojina Perović Gorana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Nalaze se u Kočanima u IV građevinskoj zoni. Prilaz parcelama je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-429 od 11.08.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) pored opštinskog puta – ulice u naselju Ui. Jezerski put (katastarska parcela broj 1430 KO Kočani).

Katastarska parcela broj 1430 KO Kočani u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi, upisana je pod nazivom UL. Jezerski put, pod rednim brojem 148. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl.list CG – opštinski propisi”, broj 36/15”).

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put ulicu u naselju-Ul. Jezerski put. U projektu prikazati mjesto i način priključka”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” d.o.o. Nikšić iz Nikšića od oktobra 2023. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcel broj 1370/1, 1369/5 KO Kočani, vlasništvo Perović Branko Goran, čini lokaciju za izgradnju stambenih objekata. Prilaz lokaciji je obezbijeden preko parcele k.p. broj 1430 KO Kočani koja je svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić.

Dostavljena je saglasnost broj OV 7643/2023 od 28.07.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Kosić Zorka daje saglasnost da Perović Goran može izgraditi stambeni objekat na kat. parceli broj 1370/1 KO Kočani na udaljenosti manjoj od 2,0 m od ivica njenih kat. parcela broj 1370/2, 1370/3, 1370/4, 1370/5, 1370/6, 1370/1, 1370/2, 1370/3 KO Kočani.

Dostavljena je saglasnost broj OV 7585/2023 od 26.07.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Stevović Aleksandar daje saglasnost da Perović Goran može izgraditi stambeni objekat na kat. parceli broj 1370/1 KO Kočani na udaljenosti manjoj od 2,0 m od ivica njegovih kat. parcela broj 1359/1 i 1360 KO Kočani.

Uvidom u Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcele broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani nalaze u IV (četvrti) građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,40 (maksimalna površina pod objektom 200,00 m²);
- Maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8; (maksimalna bruto građevinska površina 400,00 m²)
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže – P+1+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m
- 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.
- 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;
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
 - potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
 - površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje stambenog objekta je 500 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija i uz prethodno pribavljenu saglasnost vlasnika k.p. 1370/6 KO Kočani. Ostvareni parametri (sa postojećim objektom – pomoćna zgrada na kat. parceli br. 1370/1 KO Kočani) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,27 (102,52 m² + 33,00 m² - postojeći objekat), indeks izgrađenosti 0,27 (BRGP 102,52 m² + 33,00 m² - postojeći objekat), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perović Gorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na

idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 1369/5 i 1370/1, upisane u list nepokretnosti broj 1047 KO Kočani, svojina Perović Gorana, u obimu prava 1/1, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 478 od 10.07.2023. 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.

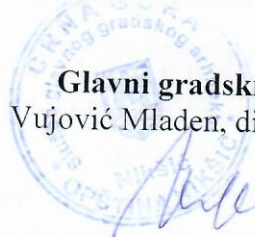
Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 Perović Goranu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1369/5 i 1370/1 KO Kočani, u obuhvatu 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 „ARHITEKTONIKA“ 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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 Goran Perović, U
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić, Bulevar 13. jul broj 96, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a